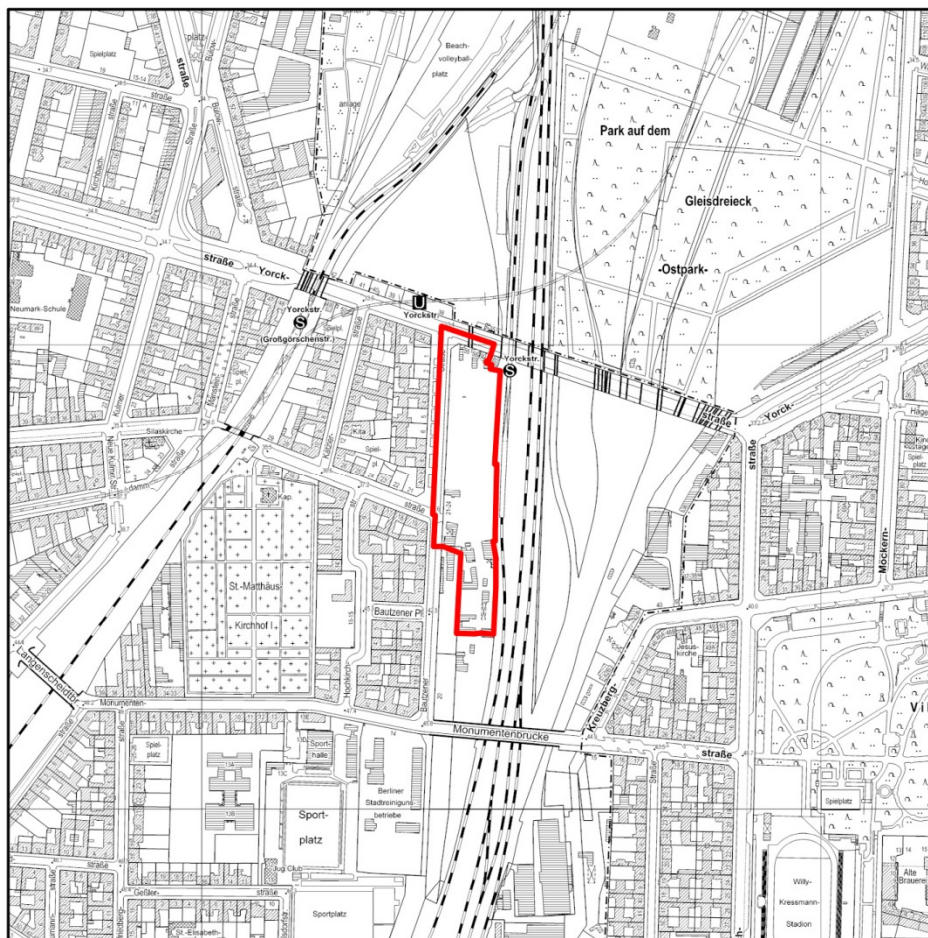


Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-66 VE

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

für das Grundstück Bautzener Straße 21-24/Yorckstraße 55-56A
sowie eine Teilfläche des Grundstücks Bautzener Straße 20
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg



Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	3
2. Beschreibung des Vorhabengebiets	4
2.1. Stadträumliche Einbindung.....	4
2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	4
2.3. Städtebauliche Situation und Bestand	5
2.4. Geltendes Planungsrecht	5
2.5. Verkehrserschließung und technische Infrastruktur	6
2.6. Denkmalschutz.....	6
3. Planerische Ausgangssituation	7
3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	7
3.2. Flächennutzungsplan	7
3.3. Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	8
3.4. Stadtentwicklungsplanungen.....	8
3.5. Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	10
3.6. Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	11
3.7. Angrenzende Bebauungspläne	12
3.8. Planfeststellungen.....	13
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen und städtebauliches Konzept.....	13
4.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	13
4.2. Vorhaben	14
II. Umweltbericht.....	17
1. Einleitung.....	17
1.1. Inhalt und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	17
1.2. Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	17
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
2.1. Auswirkungen auf die Schutzgüter	24
2.2. Wechsel- und Summationswirkungen	49
2.3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	49
3. Zusätzliche Angaben	50
3.1. Technische Verfahren der Umweltprüfung und weiterer Untersuchungsbedarf	50
3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	50
4. Zusammenfassung	52
III. Planinhalt und Abwägung.....	55
1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	55
2. Berücksichtigung der übergeordneten Planung.....	56
2.1. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	56
2.2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	56
3. Begründung der Festsetzungen.....	57
3.1. Vorgesehene Regelungen des Durchführungsvertrags	57
3.2. Art der baulichen Nutzung	58
3.3. Maß der baulichen Nutzung	64
3.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	69
3.5. Verkehr und Erschließung	71
3.6. Immissionsschutz / Klimaschutz	74
3.7. Grünfestsetzungen.....	80
3.8. Sonstige Festsetzungen.....	82
4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	83
IV. Auswirkungen der Planung	86
1. Auswirkungen auf die Allgemeinheit	86
2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	86
3. Auswirkungen auf die Versorgung und die Zentrenstruktur.....	86

4.	Auswirkungen auf Wohnfolgeeinrichtungen	87
5.	Auswirkungen auf die Umwelt	88
6.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	88
V.	Verfahren	89
1.	Entlassung von Teilflächen aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung	89
2.	Beschluss der BVV zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens	89
3.	Mitteilung der Planungsabsicht	89
4.	Bezirksamtsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens	90
5.	Antrag zur Durchführung eines Bürgerbegehrens	90
6.	Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens	90
7.	Bezirksamtsbeschluss zur Umstellung auf ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren	90
8.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB	90
9.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB	92
10.	Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	94
11.	Bezirksamtsbeschluss zur Änderung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	95
12.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB	95
13.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB	113
14.	Planreife / Anzeigeverfahren	167
15.	Rechtsprüfung	167
16.	Eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB	168
17.	Erneute Anzeige	168
18.	Festsetzung	168
VI.	Rechtsgrundlagen	169
VII.	Anhang	170

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Veranlassung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-66 VE ist die Absicht der Dr. Wolfgang Schroeder Immobilien GmbH & Co KG auf der überwiegend brach liegenden Fläche an der Bautzener Straße ein neues Wohnquartier mit einer öffentlichen naturnahen Parkanlage zu entwickeln. Die Gesellschaft, die im Folgenden als Vorhabenträgerin bezeichnet wird, ist zugleich auch Eigentümerin des neu zu entwickelnden Grundstücks. Hierzu gehört neben dem rund 2,2 ha großen Grundstück Bautzener Straße 21-24/Yorckstraße 56A (Flurstück 41) künftig auch die 98 m² große Teilfläche des Grundstücks Bautzener Straße 20 (Teilfläche des Flurstücks 40), das der Vorhabenträgerin im Rahmen eines Tauschvertrages übergeben werden soll.

Die zu bebauende Brachfläche war lange Zeit Bestandteil der östlich angrenzenden Bahnflächen, wurde jedoch mit Bescheid vom 8. April 2009 von Bahnbetriebszwecken freigestellt und unterliegt seit der Freistellung am 19. Mai 2009 der Planungshoheit der Gemeinde.

Da in Folge der Freistellung von der Planfeststellung ein unbeplanter Bereich vorliegt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben auf den nun nicht mehr planfestgestellten Flächen entweder nach § 34 oder § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Es handelte sich um eine durch gewerbliche Nutzungen geprägte Fläche- auch unabhängig von bahnaffiner Gewerbenutzungen –, die den Bebauungszusammenhang über die Bautzener Straße hinweg bis zu den Bahnanlagen fortsetzen. Demnach ist die Fläche dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen und nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Vorhabenträgerin hat das Grundstück erworben mit dem Ziel es einer für die gut erschlossene innerstädtische Lage adäquaten Nutzung zuzuführen. Zur Vorbereitung hat sie ein städtebauliches Konzept in Auftrag gegeben, das nunmehr, nach enger Abstimmung mit dem Bezirk, als Grundlage für die Vorhabenplanung dient. Das Konzept sieht, bis auf das Bestandsgebäude an der Yorckstraße und den ersten Baukörper im Norden (Haus 1), das dem wohnverträglichen Gewerbe, wie Büros, kleinere nicht störende Gewerbebetriebe, Fitnessanlagen, vorbehalten ist und nicht dem Wohnen dienen soll, im Wesentlichen eine Wohnbebauung vor. Ergänzt wird das Gebiet noch durch eine kleine Kindertagesstätte. Im nördlichen Teil des Grundstücks ist darüber hinaus die Errichtung eines Lebensmittelversorgers, eines sogenannten Vollsortimenters, mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m² vorgesehen. Im südlichen Teil des Grundstücks soll zur Ergänzung des Nord-Süd-Grünzuges längs der Anhalter Bahntrasse eine öffentliche naturnahe Grünfläche entstehen. In diesem Zusammenhang sind auch die nicht nur privat nutzbaren Wege- und die Biotopverbindung zwischen der Yorckstraße und der bereits vorhandenen Grünanlage zu sehen, die im östlichen Randbereich längs der Bahntrasse entstehen soll. Die künftige öffentliche naturnahe Grünfläche soll durch den Vorhabenträger erstellt und dem Land Berlin nach dem Inkrafttreten der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kosten- und lastenfrei übergeben werden.

Die Umsetzung dieser sowohl von der Vorhabenträgerin als auch dem Bezirk gewünschten Entwicklungsziele wären auf der Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB weder hinsichtlich der differenzierten Nutzungen noch der städtebaulichen Konfiguration und Dichte möglich. (siehe zudem nähere Erläuterung unter 2.4, Geltendes Planungsrecht).

Damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, hat die Vorhabenträgerin einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB gestellt, den der Bezirk angenommen hat.

2. Beschreibung des Vorhabengebiets

2.1. Stadträumliche Einbindung

Das an der Bautzener Straße befindliche Vorhabengrundstück liegt im Ortsteil Schöneberg, im nördlichen Randbereich der sogenannten „Roten Insel“. Die Umgebung wird durch verschiedene städtebauliche Strukturen geprägt.

Westlich der Bautzener Straße schließt eine durch Wohnen geprägte Blockrandbebauung an. Während der Block zwischen Bautzener Straße und Katzlerstraße einige kriegsbedingte Baulücken aufweist und vereinzelt mit Gebäuden aus der Nachkriegszeit durchsetzt ist, zeichnet sich der Bereich südlich der Großgörschenstraße durch eine fast durchgehend geschlossene, gründerzeitliche Blockrandbebauung aus. Weiter westlich befinden sich der Friedhof „Alter St.-Matthäus-Kirchhof Berlin“, gewerblich geprägte Strukturen und die S-Bahntrasse der Wahnseebahn.

Unmittelbar südlich an das Vorhabengebiet schließt eine unlängst fertig gestellte öffentliche Parkanlage an, die naturnah gestaltet wurde und neben der Erholungs- und Freizeitnutzung auch als ergänzende Grünverbindung zwischen dem Südgelände am Priesterweg und den Grünflächen am Gleisdreieck dient. In der Parkanlage befinden sich insgesamt drei Spielplätze, von denen zwei als sportbetonte Anlagen ausgestaltet wurden.

Östlich des Vorhabengebiets liegen die Bahntrassen der Anhalter und Dresdener Bahn, deren Gleise von der S- und Fernbahn genutzt werden. In Höhe Yorckstraße befindet sich in unmittelbarer Nähe der S-Bahnhof Yorckstraße. Östlich der etwa 60 m breiten Bahntrasse schließt sich der ebenfalls neu errichtete Flaschenhalspark an, der sich von der Monumentenstraße bis zur Yorckstraße erstreckt und nördlich der Yorckstraße in den Park am Gleisdreieck übergeht.

Die stark befahrene Yorckstraße bildet die nördliche Grenze des Vorhabengebiets. Nördlich dieses Straßenzuges grenzt bereits der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg an. Die Flächen nördlich der Yorckstraße werden zum einen durch die neu errichtete Parkanlage auf dem Gleisdreieck, zum anderen durch den unlängst errichteten Baumarkt an der Yorckstraße mit seiner angeschlossenen Stellplatzanlage geprägt.

2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich besteht im Wesentlichen aus dem 21.843 m² großen Grundstück der Vorhabenträgerin (Flurstück 41 aus der Flur 67). Hinzu kommen die angrenzenden landeseigenen Straßenflächen bis zur Straßenmitte, die ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen wurden, da sie im engen Zusammenhang mit der Vorhabenplanung zu sehen sind. Unlängst in den Geltungsbereich miteinbezogen wurde eine 98 m² große Dreiecksfläche (eine Teilfläche aus dem Flurstück 40 aus der Flur 67), die sich im Eigentum des Landes Berlin befindet und bislang noch Teil der südlich an das Vorhabengebiet anschließenden öffentlichen Grünfläche ist.

Das Vorhabengrundstück umfasst einschließlich der Dreiecksfläche und der künftigen öffentlichen Grünfläche ein Areal von rund 2,2 ha. Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst einschließlich der öffentlichen Straßen rund 2,6 ha. Im Westen wird das Plangebiet durch die Straßenmitte der Bautzener Straße, im Norden durch die Straßenmitte der Yorckstraße, im Osten durch die Bahnflächen der Anhalter und Dresdener Bahntrasse sowie im Süden durch die neue Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans 7-26 begrenzt.

2.3. Städtebauliche Situation und Bestand

Historisch wurden die Flächen des Vorhabengebiets lange Zeit durch die östlich angrenzenden Trassen der Anhalter und Dresdener Bahn und der damit verbundenen Nutzung geprägt. Im Zuge der Vergrößerung des Bahngeländes der Berlin-Anhaltinischen Bahn ab Mitte des 19. Jahrhunderts wurden südlich des Landwehrkanals im Bereich des Gleisdreiecksgeländes und südlich davon weite Areale als Güter- und Rangierfläche angelegt, deren südliche Ausläufer sich bis zur Dudenstraße erstrecken. Innerhalb des Vorhabengebiets befinden sich bis heute noch einzelne Reste der ehemaligen Nutzung.

Der vorhandene Gebäudebestand beschränkt sich nach dem weitgehenden Abriss der bis vor kurzem noch vorhandenen Schuppen und Garagen, die sich vor allem im nördlichen Randbereich und im südlichen Teil des Vorhabengebiets befanden, auf das unter Denkmalschutz stehende Wohn- und Restaurationsgebäude (Yorckstraße 56A), das erhalten und in das Vorhaben integriert werden soll, und ein eingeschossiges Ladengebäude (Yorckstraße 50), das ebenfalls abgerissen werden soll. Darüber hinaus liegt an der Yorckstraße das unter Denkmalschutz stehende Widerlager der Yorckbrücke 5. Das zweigeschossige S-Bahnhofsgebäude (Yorckstraße 56B) befindet sich bereits außerhalb des Vorhabengebiets. Der deutlich überwiegende Teil des Vorhabengebiets ist unbebaut. Hier prägen weite versiegelte, zum großen Teil bereits überwachsene Flächen das Bild.

Das Vorhabengebiet ist zu etwa zwei Drittel versiegelt und liegt weitgehend ungenutzt brach. Die Vegetationsstruktur wird überwiegend durch ruderalen Bewuchs mittlerer Wertigkeit, zum Teil auch durch höherwertige Staudenflure oder trockene Vorwaldstrukturen geprägt. In der westlichen Hälfte des Vorhabengebiets hat sich in den letzten Jahren ein teilweise relativ gut entwickelter Baumbestand gebildet. Im Zuge der unlängst durchgeführten Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen wurden in Abstimmung mit dem Bezirksamt auch zahlreiche Baumfällungen durchgeführt und ein Teil der vorhandenen Vegetationsstruktur entfernt. Nähere Erläuterungen zur Topographie, zur Beschaffenheit des Bodens, zur Vegetationsstruktur und zu den ersten Beräumungsmaßnahmen finden sich im Umweltbericht.

2.4. Geltendes Planungsrecht

Der in West-Berlin als übergeleiteter, rechtsverbindlicher Bauleitplan in weiten Teilen noch geltende Baunutzungsplan von 1958/60 weist das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche aus. Da die Flächen jedoch als Bahnflächen ehemals planfestgestellt waren, haben die Bestimmungen des Baunutzungsplans für das Vorhabengebiet zu keiner Zeit Rechtskraft erlangt. Der Bezirk hatte das gesamte Vorhabengrundstück südlich der Yorckstraße nach der Entlassung aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbindung zunächst als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft, da der geringe bauliche Bestand eher als Splitter im Außenbereich gewertet wurde. Im Laufe des Verfahrens ist der Bezirk jedoch der planungsrechtlichen Einschätzung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gefolgt, wonach das Gebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB als faktisches Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO einzustufen ist. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bemisst sich nach dem bei Beginn des Planverfahrens vorhandenen Bestand und entspricht einer GRZ von ca. 0,7 nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Diese neuerliche Einordnung basiert auf dem Sachverhalt, dass seit Jahrzehnten auf der Fläche gewerbliche Nutzungen ansässig waren, die spätestens mit Freistellung von der Planfeststellung auch in keinem Zusammenhang mit der Bahnnutzung stehen. Diese gewerblichen Nutzungen, auch wenn sie zumeist in nur eingeschossigen Gebäuden ausgeübt wurden, begründen den Bebauungszusammenhang bis zu den Bahnanlagen. Augenfällig wird dies insbesondere an der Yorkstraße; hier war eine nahezu durchgängige Bebauung bis zum S-Bahnhofseingangsgebäude vorhanden. Auch die geringe bauliche Dichte und der vielfältige Spontanaufwuchs von Bäumen und Büschen auf dem sehr ungepflegten Gelände

können nunmehr nicht als durchschlagender Grund für eine Unterbrechung des baulichen Zusammenhangs angesehen werden.

2.5. Verkehrserschließung und technische Infrastruktur

Die verkehrliche sowie ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Vorhabengebiets erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßenzüge (Yorckstraße und Bautzener Straße). Die an Werktagen mit durchschnittlich bis zu 30.000 Kraftfahrzeugen stark belastete Yorckstraße erfüllt eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen dem Stadtteil Schöneberg und dem westlichen Kreuzberg. Innerhalb der für eine Hauptverkehrsstraße relativ geringen Straßenbreite von 26 m sind vier Fahrspuren sowie beidseitige Geh- und Radwege angeordnet. Der lichtsignalgeregelte Kreuzungsbereich in Höhe der Bautzener Straße wurde unlängst zur besseren Anbindung des nördlich anschließenden Baumarktes ausgebaut. Die Bautzener Straße besitzt nördlich der Großgörschenstraße eine Breite von ebenfalls 26 m. Südlich der Großgörschenstraße reduziert sich die Breite auf 20 m. Die Verkehrsfunktion der Bautzener Straße, die im werktäglichen Durchschnitt mit nicht mehr als 2.000 Kraftfahrzeugen belastet ist, beschränkt sich im Wesentlichen auf die Erschließungsfunktion. Darüber hinaus verbindet sie jedoch auch die Monumentenstraße im Süden mit der Yorckstraße im Norden. Der Straßenraum wird durch beidseitige Baumreihen und Querstellplätze geprägt. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Vorhabenplanung soll auch eine bauliche Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Bautzener Straße/Großgörschenstraße erfolgen. Zielsetzung dieser Maßnahme ist vor allem eine gestalterische Aufwertung des Straßenraums und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger.

In direkter Nähe zum Vorhabengebiet befindet sich der S-Bahnhof Yorckstraße (Anhalter und Dresdener Bahn, S 2 + S 25). Des Weiteren befinden sich in nur geringfügig weiterer Entfernung der S-Bahnhof Yorckstraße/Großgörschenstraße (Wannseebahn, S 1) sowie der U-Bahnhof Yorckstraße (U-Bahnlinie U7). Am U-Bahnhof Yorckstraße halten zudem Buslinien.

Innerhalb der öffentlichen Straßen befinden sich alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen, die über ausreichende Kapazitäten verfügen, um auch das Vorhabengrundstück zu ver- und entsorgen. In Verlängerung der Großgörschenstraße befinden sich zwei übergeordnete Trinkwasserleitungen der Berliner Wasserbetriebe (BWB), die im Zuge der Umsetzung der Vorhabenplanung in Abstimmung mit den BWB um etwa 40 m nach Süden verlegt werden müssen. Die Kosten für die erforderliche Maßnahme übernimmt die Vorhabenträgerin.

2.6. Denkmalschutz

Im Vorhabengebiet befinden sich im Bereich der Yorckstraße zwei bauliche Anlagen, die unter Denkmalschutz stehen.

- Restaurations- und Wohngebäude (Yorckstraße 56A): Das einschließlich Spitzdach dreigeschossige Gebäude wurde im Jahr 1905 nach den Plänen der Architekten Klitscher & Afdring erbaut. Die Eintragung dieses Bauwerkes in die Denkmalliste Berlin erfolgte am 23. Oktober 2013 aufgrund seiner besonderen geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung.
- Yorckbrücke Nr. 5: Die teilweise innerhalb des Vorhabengebiets liegende Yorckbrücke Nr. 5 gehört einschließlich des Widerlagers zur Gesamtanlage der noch vorhandenen Yorckbrücken; die 1883-1932 unter anderem von Franz Schwechten und Heinrich Seidel errichtet wurden und Teil der umfassenden Umbaumaßnahmen waren, die zur Verbesserung der gesamten Eisenbahnerschließung Berlins durchgeführt wurden. Sie sind markante, bauhistorisch wertvolle Zeitzeugen und zudem ein fester Bestandteil des Berliner Stadtbildes.

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich weitere in der Denkmalliste des Landes Berlin eingetragene Baudenkmäler, die für sich einen Umgebungsschutz in Anspruch nehmen können:

- S-Bahnhof Yorckstraße (Yorckstraße 56B): Das 1902-1903 von Karl Comelius errichtete Klinkersteingebäude sowie der dazugehörige Bahnsteig wurden aufgrund ihrer besonderen geschichtlichen Bedeutung für die verkehrliche Entwicklung Berlins in die Denkmalliste aufgenommen.
- Die übrigen Brücken des oben bereits beschriebenen Brückenensembles.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der am 15. Mai 2009 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sowie das am 1. Februar 2008 in Kraft getretene Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) enthalten Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Das Vorhabengebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im „Gestaltungsraum Siedlung“. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 in Verbindung mit Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B auf diesen Raum gelenkt werden.

Im Rahmen der Planung sind darüber hinaus folgende das Vorhabengebiet betreffende Grundsätze und regionalplanerische Festlegungen zu berücksichtigen:

- In den Grundsätzen gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B wird dargelegt, dass sich die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche konzentrieren und vorrangig Innenentwicklungspotenziale unter Inanspruchnahme der vorhandenen Infrastruktur genutzt werden sollen. Des Weiteren gilt hiernach der Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung.
- Die Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung ist im Grundsatz § 6 Abs. 3 LEPro 2007 verankert.
- Gemäß Grundsatz 4.8 des LEP B-B soll großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb zentraler Orte nur auf Standorten in städtischen Kernbereichen (Festlegungskarte 2) entwickelt werden (Integrationsgebot). Nahversorgungseinrichtungen können ausnahmsweise auch außerhalb städtischer Kernbereiche zugelassen werden.
- Nach Grundsatz 4.9 des LEP B-B sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment in zentralen Orten auch außerhalb der städtischen Kernbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 % nicht überschreitet.
- Gemäß den Erläuterungen zu den textlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans von Berlin handelt es sich bei der im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung der Bahnflächen um eine als Ziel der Raumordnung gekennzeichnete regionalplanerische Festlegung, die im Sinne des § 4 Absatz 3 Raumordnungsgesetzes zu beachten ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst (siehe Kapitel III.2.1 der Begründung).

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S 31) zuletzt geändert am 3. Mai 2016 (ABl. S. 1062) stellt das Vorhabengebiet überwiegend als Wohnbaufläche W1 dar, in dem die GFZ über 1,5 liegen darf. Die Yorckstraße wird als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Das Vorhabengebiet befin-

det sich ferner innerhalb eines als Vorranggebiet für Luftreinhaltung gekennzeichneten Bereichs.

Die nähere westliche und südwestliche Umgebung wird ebenfalls als Wohnbaufläche W1, die Flächen östlich des Vorhabengebiets als Bahnfläche mit einem Bahnhof und die daran anschließende Fläche als Grünzug dargestellt. Nördlich der Yorckstraße wird eine gemischte Baufläche M1, östlich der gemischten Baufläche M1 und der Bahnfläche eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelbar (siehe Kapitel III.2.2 der Begründung).

3.3. Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm des Landes Berlin stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen hinsichtlich der Bereiche Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung dar.

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des am 30. April 2013 festgesetzten Landschaftsplans 7-L-4. Der Landschaftsplan definiert Mindestanforderungen hinsichtlich der naturhaushaltswirksamen Gestaltung der Baugrundstücke durch die Vorgabe eines „Biotopflächenfaktors“ (BFF), der in etwa das Verhältnis zwischen Vegetationsfläche und vegetationsfreier Fläche wiedergibt. Für das Vorhabengebiet beträgt der festgesetzte BFF 0,6.

Eine ausführlichere Darstellung der Inhalte des Landschaftsprogramms und des Landschaftsplans und deren Berücksichtigung erfolgt im Umweltbericht.

3.4. Stadtentwicklungsplanungen

3.4.1. Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der Senat von Berlin hat am 29. März 2011 den „Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr)“ beschlossen, dessen Bestandskarten des übergeordneten Straßennetzes immer wieder aktualisiert werden. Die Bautzener Straße wird im Bestand 2015 nicht dargestellt. Die nördlich angrenzende Yorckstraße ist hier als übergeordnete Straßenverbindung (Verbindungsfunktionsstufe II), die südlich gelegene Monumentenstraße als örtliche Straßenverbindung (Verbindungsfunktionsstufe III) sowohl im Bestand als auch im Planungshorizont 2025 dargestellt. Im Planungshorizont 2025 wird die Bautzener Straße als eine Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung) dargestellt.

Das Vorhabengebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des U-Bahnhofs Yorckstraße sowie der S-Bahnhöfe Yorckstraße und Yorckstraße-Großgörschenstraße. Diese Bahnhöfe werden von der U-Bahnlinie 7 und den S-Bahnlinien S 2, S 25 und S 1 angefahren. Für das Vorhabengebiet oder die Umgebung sind keine Planungen bis 2025 dargestellt, auch nicht die geplante S 21, die innerhalb der östlich an das Vorhabengebiet anschließenden Bahnfläche integriert werden soll.

Östlich und westlich des Vorhabengebiets werden zwei in Nord-Süd-Richtung geführte Radfernwege dargestellt, die nördlich des Vorhabengebiets zusammenlaufen. Südlich des Vorhabengebiets verläuft im Bereich der Monumentenstraße eine Strecke des Fahrradhaupttroutennetzes in ost-westlicher Richtung. Die Yorckstraße wird als Hauptnetzstraße für den Radverkehr dargestellt.

Die Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplans werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

3.4.2. Stadtentwicklungsplan Wohnen

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (StEP Wohnen 2025) wurde am 8. Juli 2014 vom Senat beschlossen. Der StEP Wohnen 2025 enthält einen Plan mit den großen Wohnneubaustandorten in Berlin und eine Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030. Demnach ist in Berlin bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungszuwachs von 7 % zu erwarten. Für die nähere Umgebung des Vorhabengebiets wird kein Bevölkerungszuwachs erwartet. In der weiteren Umgebung befinden sich jedoch einige Gebiete, für die ein Bevölkerungswachstum von 5 bis 15 % prognostiziert wird.

Das Vorhabengebiet befindet sich in einem der 24 großräumigen Neubaubereiche (Neubaubereich Gleisdreieck), in dem gemäß der aktuellen Planung überwiegend kurzfristig (bis 2016) bis zu 2.400 Wohnungen entstehen können. Das Vorhabengebiet selber ist als kleinerer, kurzfristig aktivierbarer Wohnbaustandort dargestellt.

Die vornehmliche Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht in der Umsetzung eines größeren Wohnbauvorhabens. Hiermit wird der Zielsetzung des Stadtentwicklungsplans Wohnen vollständig entsprochen.

3.4.3. Stadtentwicklungsplan Zentren 3

Der Senat von Berlin hat am 12. April 2011 den „Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3)“ beschlossen. Der StEP Zentren 3 präzisiert die Inhalte des Berliner Flächennutzungsplans (FNP) in Bezug auf Struktur und Entwicklung der Zentren und des Einzelhandels. Er ergänzt die Darstellungen und Grundsätze des FNP räumlich sowie handlungsorientiert, indem er die landesplanerisch bestimmten städtischen Kernbereiche konkretisiert und die Hierarchie der städtischen Zentren für Berlin definiert.

Das Vorhabengebiet wird im StEP Zentren 3 weder als städtisches Zentrum noch als Fachmarkttagglomeration ausgewiesen. Außerhalb der Zentren können Einzelhandelsbetriebe nur zugelassen werden, wenn sie für die wohnungsnahе Grundversorgung erforderlich sind und keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. In der Umgebung befinden sich zwei Stadtteilzentren: im Osten das Stadtteilzentrum Mehringdamm, im Westen das Stadtteilzentrum Kaiser-Wilhelm-Platz/Hauptstraße. Für beide Zentren werden ein geringer Handlungsbedarf für den Städtebau und ein mittlerer Handlungsbedarf für den Einzelhandel gesehen.

Es ist davon auszugehen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seiner Planungsabsicht (Ermöglichung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung) mit den Vorgaben des StEP Zentren 3 vereinbar ist und die vorgesehene Verkaufsflächenbeschränkung (1600m²) ausreicht, um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu vermeiden. Negative stadtstrukturelle Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Das vor der Beschlussfassung stehende bezirkliche Einzelhandelskonzept hat einen Versorgungsgrad analysiert, der einen Einzelhandelsstandort aufgrund einer Unterversorgung rechtfertigt. Hiernach soll das Vorhabengebiet als perspektivischer Standort der Nahversorgung dargestellt werden. Eine ausführliche Erläuterung hinsichtlich der Vereinbarkeit des vorgesehenen Einzelhandelsvorhabens mit der übergeordneten Planung erfolgt unter III 3.2.4. (Begründung zum großflächigen Einzelhandel).

3.5. Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1. Planwerk Innere Stadt

Das Planwerk Innere Stadt 2010 beruht auf dem 1999 vom Senat beschlossenen Planwerk Innenstadt, das sowohl räumlich als auch methodisch ergänzt worden ist. Für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs zwischen der Yorckstraße und der verlängerten Großgörschenstraße schlägt das Planwerk eine Bebauung in Form einer geschlossenen Blockrandbebauung vor. Für den Bereich südlichen der verlängerten Großgörschenstraße wird eine geplante öffentliche Grünfläche dargestellt. In der Umgebung werden neben dem Bestand weitere Vorschläge zur baulichen Ergänzung des Bestands sowie zusätzliche öffentliche Grünflächen dargestellt.

Die Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, wonach im überwiegenden Teil des Vorhabengebiets ein neues Wohnbauvorhaben und im südlichen Teil eine öffentliche naturnahe Parkanlage entstehen soll, entspricht weitgehend dem Planwerk Innenstadt. Die Abweichungen betreffen insbesondere die Bauweise, die gemäß der aktuellen Konzeption durchlässiger und differenzierter ausgebildet werden soll. Zudem erstreckt sich die gemäß Vorhabenplanung vorgesehene Bebauung auch auf einen Teilbereich südlich der verlängerten Großgörschenstraße.

3.5.2. Lärmaktionsplan Berlin 2013-2018 / Luftreinhalte- und Aktionsplan Berlin 2011-2017

Nähere Ausführungen zum Lärmaktionsplan und zum Luftreinhalteplan einschließlich der für die vorliegende Planung relevanten Aussagen hinsichtlich des Lärmschutzes bzw. der Luftreinhaltung finden sich im Umweltbericht unter II.1.2.2.

3.5.3. Berliner Modell der kooperativen Wohnbaulandentwicklung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ (Berliner Modell) wurde am 16. Juni 2015 mit Senatsbeschluss Nr. S-367/2015 als verbindliche und zu berücksichtigende Planung beschlossen. Es handelt sich um eine Regelungen für den Abschluss städtebaulicher Verträge, die angewendet werden soll, wenn für ein Wohnungsbauprojekt ein Bebauungsplan wesentlich geändert oder neu aufgestellt werden muss. Mit dem Berliner Modell liegt ein transparentes und standardisiertes Verfahren vor, um die Projektträger von Wohnungsbauvorhaben zur Kostenübernahme von Maßnahmen zu verpflichten, die dem geplanten Projekt konkret zuzuordnen sind. Zu den Regelungen gehört die Kostenübernahme für das Bebauungsplanverfahren einschließlich notwendiger Gutachten, die Kostenübernahme für die Erschließung und für Maßnahmen, mit denen der durch das Projekt entstehende Bedarf an Kindertageseinrichtungen und Grundschulplätzen gedeckt wird. Darüber hinaus gehören hierzu die unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Abtretung von Flächen für öffentliche Flächen sowie die Verpflichtung, Mietpreis- und Belegungsbindungen einzugehen. So sieht die aktualisierte Leitlinie stadtweit einheitlich vor, dass der Anteil an förderfähigen, preiswerten Wohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen mindestens 25 % betragen soll. Ansonsten ergibt sich der jeweilige Umfang der zu übernehmenden Verpflichtungen aus den Erfordernissen des Einzelfalls und bedarf einer Angemessenheitsberechnung.

Mit Schreiben vom 25. Februar 2016 hat die für das Berliner Modell zuständige Stelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Wohnbauleitstelle) mitgeteilt, dass auch beim vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan das Berliner Modell anzuwenden ist und dass im Rahmen der Angemessenheit die Übernahme von Kosten für die durch das Projekt ausgelösten Bedarfe an Kindertageseinrichtungen und Grundschulplätzen zu vereinbaren ist, soweit sie nicht im Bestand gedeckt werden können

Bezüglich des förderfähigen Wohnraums mit Mietpreis- und Belegungsbindungen wurde zwischen dem Bezirk und der Vorhabenträgerin bereits ein Anteil von 15 % vereinbart, für den

die Vorhabenträgerin Fördermittel der Wohnungsbauförderung beantragt hat. Dieser Anteil wurde noch vor dem Beschluss des Berliner Modells vereinbart, zu einer Zeit als für den förderfähigen Wohnraum noch eine Quote von 0 bis 33 % galt. In dem entsprechenden Schreiben der Wohnbauleitstelle wurde daher mitgeteilt, dass die Festlegung von 15 % weiterhin mitgetragen wird.

Ansonsten besteht auch bei dem vorliegenden Bebauungsplan die Absicht, den Vorhabenträger über einen Durchführungsvertrag zur Übernahme der vorhabenbezogenen Kosten und zur Durchführung der oben aufgeführten Maßnahmen zu verpflichten.

3.6. Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.6.1. Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Der Bereichsentwicklungsplan Schöneberg-Ost vom 11. März 1997 trifft für das Vorhaben-gebiet folgende Aussagen:

Im Norden an der Yorckstraße wird ein schmaler Streifen als Kerngebiet mit einer GFZ von 3,0, südlich davon, bis in Höhe der Großgörschenstraße, ein allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 2,0 dargestellt. Zudem werden Einrichtungen für soziale Zwecke (für Jugendliche und Senioren) im allgemeinen Wohngebiet ausgewiesen. In Verlängerung der Großgörschenstraße ist ein Fußgängerbereich/öffentlicher Platz und zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und der Platzfläche eine kleine Grünfläche mit dem Symbol für Neuerrichtung dargestellt. Der südliche Teil des Geltungsbereichs ist als Mischgebiet mit einer GFZ von 2,4 dargestellt und weist das Symbol für eine Kita-Einrichtung aus. Die Yorckstraße wird als überörtliche Hauptverkehrsstraße, die Bautzener Straße als sonstige Straße dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nimmt mit seinen Planungsinhalten die generalisiert dargestellten Ziele der Bereichsentwicklungsplanung auf und konkretisiert diese durch seine geplanten Festsetzungen.

3.6.2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Tempelhof-Schöneberg

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg hat durch den Beschluss vom 20. Oktober 2009 und den Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 17. Februar 2010 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk beschlossen. Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es, die Nahversorgungsstandorte im Bezirk zu erhalten und die Bedeutung der bezirklichen Einkaufszentren zu stärken sowie weiter auszubauen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten soll grundsätzlich in den dafür vorgesehenen Zentren erfolgen.

Gemäß einer Ausnahmeregel können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb der definierten Versorgungsbereiche ermöglicht werden, wenn sie ausschließlich der Versorgung der fußläufigen Bevölkerung dienen und die sortimentspezifische Kaufkraft in einem 500 m Radius eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet. Zudem darf keine mehr als unwesentliche (größer als 10 %) Überschneidung des 500 m Radius mit dem Radius des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereichs bestehen.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der im Konzept dargestellten zentralen Versorgungsbereiche. In einem Radius von rund zwei Kilometer befinden sich folgende zentrale Versorgungsbereiche:

- Stadtteilzentrum Kaiser-Wilhelm-Platz (rd. 1,1 km südwestlich)
- Ortsteilzentrum Potsdamer Straße (rd. 1,1 km nordwestlich)
- Nahversorgungszentrum Maaßenstraße/Nollendorfplatz (rd. 1,5 km nordwestlich)
- Nahversorgungszentrum Platz der Luftbrücke (rd. 1,1 km südöstlich)

Der Bezirk hat unlängst eine Teilfortschreibung des bezirklichen Einzelhandelskonzeptes fertiggestellt, die kurz vor der Beschlussfassung durch die Bezirksverordnetenversammlung steht. Der hier analysierte Versorgungsgrad geht von einer Unterversorgung aus. Die Fläche an der Bautzener Straße soll als perspektivischer Nahversorgungsstandort dargestellt werden.

3.7. Angrenzende Bebauungspläne

3.7.1. Bebauungsplan-Entwurf 7-26

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-26 grenzt unmittelbar südlich an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-66 VE an und verläuft in südlicher Richtung entlang der S-Bahntrassen der S2/S25 bis zum Alfred-Lion-Steg. Er sieht neben der Festsetzung einer Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „öffentliche naturnahe Parkanlage“, „öffentliche Parkanlage“, „öffentliche sportbetonte Spielfläche und öffentlicher Kinderspielplatz“ auch die Festsetzung eines Gewerbegebiets für eine Fläche südlich der Monumentenstraße vor. Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche naturnahe Parkanlage“ und „öffentliche Parkanlage“ sind als Flächen für Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dargestellt. Der Entwurf wurde im Sommer 2014 erneut öffentlich ausgelegt. Eine kurzfristige Festsetzung ist beabsichtigt. Am 3. November 2015 hat das Bezirksamt beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-26 um eine 98 m² große Teilfläche des Grundstücks Bautzener Straße 20 zu reduzieren und die entsprechende Fläche in den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-66 VE mitaufzunehmen (siehe Amtsblatt Nr. 46 am 13. November 2015, Seite 2481).

3.7.2. Bebauungsplan-Entwurf 7-37 Ba

Für die Baublöcke westlich der Bautzener Straße hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg 2009 die Aufstellung eines generellen Bebauungsplans beschlossen, der im Wesentlichen die Überleitung der bestehenden Nutzungsarten innerhalb der derzeit anzuwendenden Rechtsvorschriften auf die aktuelle Baunutzungsverordnung zum Ziel hat. Die letzte öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs 7-37 Ba wurde 2010 durchgeführt. 2012 folgte eine Änderung des Geltungsbereichs.

3.7.3. Bebauungsplan-Entwurf VI-140f VE

Auf der gegenüberliegenden Seite der Yorckstraße, dem sogenannten Yorckdreieck, erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-140f, der gemeinsam durch die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg aufgestellt wird. Der Bebauungsplan VI-140 dient dabei als Rahmen, der für den Bereich des Yorckdreiecks ein Kerngebiet mit einer zulässigen GRZ von 1,0 und einer GFZ von 4,0 vorsieht. Der entsprechende Teilungsbeschluss und die hiermit verbundene Aufstellung des Bebauungsplans VI-140f erfolgten am 29. Juni 2010 durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg und am 28. September 2010 durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg. Nach abermaliger Teilung und Fortführung des Bebauungsplans VI-140f in die beiden vorhabenbezogenen Bebauungspläne VI-140fa VE und VI-140fb VE (Beschluss des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg vom 20. März 2012 und des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg vom 24. April 2012) wurden die Entwicklungsziele weiter präzisiert. Während für den westlichen Teil (VI-140fa VE) mit der Realisierung eines Bau- und Gartenfachmarktes im Jahr 2013 ein wesentlicher Teil des Yorckdreiecks bereits der angestrebten Entwicklung zugeführt worden ist, steht die Umsetzung der Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VI-140fb VE noch aus. Es liegen jedoch konkrete Planungen für die Realisierung eines Nahversorgers in Form eines Bio-Supermarktes mit maximal 800 m² Verkaufsfläche vor. Im September 2015 wurde

für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VI-140fb VE die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

3.8. Planfeststellungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine planfestgestellten Flächen. Im Osten grenzen jedoch planfestgestellte Flächen der Deutschen Bahn an. Auf diesen befinden sich der S-Bahnhof Yorckstraße sowie die Trassen der dort verkehrenden S-Bahnen. Östlich der S-Bahntrassen verläuft eine Fernbahntrasse. Die Flächen zwischen den Trassen sind begrünt.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen und städtebauliches Konzept

4.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Vorhabengebiet wurde mit Bescheid vom 8. April 2009 von Bahnbetriebszwecken freigestellt und unterliegt seitdem der Planungshoheit des Bezirks Tempelhof-Schöneberg. Die zunächst vertretene Auffassung des Bezirks Tempelhof-Schöneberg, dass die gesamte Fläche planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen ist, wurde in der Folge der planungsrechtlichen Einordnung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen als Innenbereichsfläche gemäß § 34 Abs. 2 BauGB nicht aufrechterhalten (Näheres hierzu vgl. Kapitel 1.2.2). Unabhängig von der planungsrechtlichen Einordnung des Gebiets, lag es auf der Hand, dass es einer grundlegenden Neuordnung bedurfte.

Nach dem Verkauf der Fläche an die Vorhabenträgerin wurde von dieser ein städtebauliches Konzept in Auftrag gegeben, das dem Bezirk und der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) sowie den Anwohnern in mehreren Veranstaltungen vorgestellt wurde. Die BVV fasste am 19. Juni 2013 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung den Beschluss (Drucksache Nr. 0615/XIX), auf der Grundlage des oben genannten Konzeptes (Collignon-Entwurf) ein Bebauungsplanverfahren einleiten zu lassen. Der Aufstellungsbeschluss des Bezirks für das Bebauungsplanverfahren 7-66 erfolgte am 3. Dezember 2013. Mit dem Bezirksamtsbeschluss vom 16. September 2014 wurde die Fortführung des Bebauungsplans 7-66 als vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-66 VE beschlossen.

Grundlage für die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-66 VE ist die von der Vorhabenträgerin beauftragte und von Collignon Architekten erarbeitete Vorhabenplanung. Ziel ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers, das als verträgliche Ergänzung des bestehenden Wohnquartiers Bautzener Straße zu verstehen ist und der Nachfrage nach neuem, bezahlbarem Wohnraum Rechnung trägt. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-66 VE kommt der Bezirk seiner Planungspflicht gemäß § 1 Absatz 3 BauGB nach, da aufgrund der besonderen Bestandssituation nicht nur eine städtebaulich, architektonische Einfügung, sondern weitere im Aufstellungsbeschluss formulierte Ziele gewährleistet werden sollen. Hierzu gehört unter anderem die Schaffung einer angemessenen Anzahl von kleinen Wohnungen (gemäß Aufstellungsbeschluss mindestens 40 %, gemäß vorliegender Projektplanung 38 %), die zu mindestens 80 % als Mietwohnungen angeboten werden sollen (gemäß Projektplanung sind nur Mietwohnungen vorgesehen). Zudem soll ein Mindestanteil von etwa 20 % der Wohnungen an Mieter vergeben werden, die die Berliner Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein einhalten (gemäß der Projektplanung beträgt der Anteil der förderfähigen, preisgebundenen Wohnungen 15 %). Weitere im Aufstellungsbeschluss formulierte Anforderungen sind die Minimierung der verkehrlichen Auswirkungen, die Sicherung einer öffentlichen Durchwegung und durchgängigen Begrünung längs der Bahn sowie die Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz der Umwelt. Bezüglich der letztgenannten Anforderung sind der Schutz der vorhandenen Straßenbäume, der vollständige Ausgleich innerhalb des Vorhabengrundstücks oder

eines benachbarten Grundstücks, die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort sowie die Verpflichtung zum Einsatz von regenerativen Energien zu nennen.

Ein Teil dieser Vorgaben wird durch den gleichzeitig abzuschließenden Durchführungsvertrag gesichert werden, mit dem sich die Vorhabenträgerin auch zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichten wird. Voraussetzung hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans.

4.2. Vorhaben

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Einbindung der neuen städtebaulichen Figur in die vorhandenen Stadtstrukturen und darüber hinaus die Berücksichtigung sozialer, ökologischer und stadtwirtschaftlicher Eckpunkte vor Ort. Zur Gewährleistung dieser Zielsetzung in die Gesamtkonzeption hat die Vorhabenträgerin vorbereitende Fachgutachten zur Einzelhandelsverträglichkeit, zum Lärmschutz, zur Altlastensituation, zu den verkehrlichen Auswirkungen, zum Stadtklima, zur Fauna und zu den Umweltauswirkungen inklusive einer Biotop- und Baumkartierung erarbeiten lassen, die in die vorliegende Konzeption eingeflossen sind.

Im Gegensatz zur vorhandenen überwiegend geschlossenen Blockrandbebauung des in der Gründerzeit entstandenen Quartiers westlich der Bautzener Straße soll östlich der Bautzener Straße ein Quartier entstehen, das neue Sichtbeziehungen zu den weiter östlich gelegenen Bahn- und Grünflächen ermöglicht und von einer stärkeren Durchlässigkeit geprägt ist. Das Konzept sieht insgesamt sieben L-förmige Baukörper in ost-westlicher Ausrichtung vor. Dabei stehen, mit Ausnahme des südlichsten Baukörpers, jeweils zwei Baukörper im räumlichen Kontext zueinander, so dass zwischen diesen neue Hofsituationen entstehen. Die Höhe der Baukörper soll sich der bestehenden Bebauung in der Bautzener Straße unterordnen. Geplant sind 6 - 7 Geschosse, wovon das oberste Geschoss als überwiegend zurückgesetztes Geschoss ausgebildet werden soll.

Insgesamt sind rund 300 Wohnungen geplant. In den zum öffentlichen Raum ausgerichteten Erdgeschossen sollen sich auch kleinteilige gewerbliche Nutzungen entwickeln können. Im südlichen Bereich, erschlossen über die verlängerte Großgörschenstraße und die anschließende Fuß- und Radwegeverbindung, ist eine Kindertagesstätte mit 27 Plätzen und direkt anschließender, ausreichend großer Freifläche (rund 300 m²) vorgesehen. Mit dieser Einrichtung kann der aus dem Wohnbauvorhaben resultierende Bedarf an Kindertagesstätten-Plätzen vollständig abgedeckt werden kann. Im nördlichen Bereich soll unterhalb des zweiten Hofes (Haus 3 und 4) eine eingeschossige, großflächige Einzelhandelsnutzung mit 1.600 m² Verkaufsfläche und dazugehörigen Stellplätzen untergebracht werden. Das entsprechende Geschoss soll zunächst zur Bautzener Straße als Erdgeschoss, weiter hinten (zur Bahnanlage hin) jedoch als Untergeschoss ausgebildet werden, das sich somit teilweise unterhalb des neu angelegten Geländeneiveaus befindet. Im nördlichsten Baukörper ist die Unterbringung eines größeren Fitnessstudios geplant. Darüber hinaus sind längs der Bautzener Straße sonstige kleinteilige und nicht störende Gewerbenutzungen in den Erdgeschossen vorgesehen.

Das Bestandsgebäude an der Yorckstraße 56A soll mit seiner derzeitigen Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft erhalten bleiben. Eine Wohnnutzung ist hier nicht vorgesehen. Die westlich angrenzenden Flachbauten an der Yorckstraße sollen hingegen zeitnah abgeräumt werden. Die übrigen Reste der ehemaligen, auf dem Vorhabengrundstück befindlichen Gewerbenutzungen sind bereits oder werden noch abgeräumt. Der vorhandene Brückenkopf der Yorckbrücke Nr. 5 bleibt ebenso wie die Yorckbrücke erhalten und soll in die Bauungskonzeption integriert werden.

In den Unter- bzw. Erdgeschossen der Gebäude sind, abgesehen von den zur Bautzener Straße ausgerichteten Erdgeschossen und dem Geschoss, in dem der Vollsortimenter untergebracht werden soll, 192 Garagenstellplätze für die Anwohner, die Gewerbetreibenden und die Kunden geplant. Hiervon entfallen 50 Stellplätze auf die nördliche, eingeschossige

Garagenanlage, die den gewerblichen Nutzungen, vor allem der Einzelhandelsnutzung zur Verfügung stehen soll, und 142 Stellplätze auf die südliche zweigeschossige Tiefgarage, die der Wohnnutzung dienen soll. Die Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen befinden sich einmal an der Yorckstraße und an zwei Stellen an der Bautzener Straße. Die nördliche Zufahrt an der Bautzener Straße, die wie die Zufahrt an der Yorckstraße nur dem Einzelhandel dient, liegt zwischen Haus 1 und 2. Die Anlieferung des Vollsortimenters soll ebenfalls über die Zufahrt an der Yorckstraße erfolgen. Die südliche, alleine der Wohnnutzung dienende Zufahrt, liegt zwischen Haus 5 und 6. Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen ist nicht vorgesehen.

Der zwischen Bautzener Straße und der 55 m östlich gelegenen Bauflucht befindliche Teil des Baugrundstücks soll fast vollständig über- bzw. unterbaut werden. Hiervon ausgenommen sind die Fläche südlich von Haus 7, die lediglich durch ein kleineres, separates Gebäude für eine Kindertagesstätte überbaut werden soll, die öffentlich nutzbare Platzfläche (Vorplatz) vor der Einzelhandelsnutzung, die Flächen zwischen Haus 4 und Haus 5 sowie der überwiegende Teil der Hoffläche zwischen Haus 5 und Haus 6, die nur teilweise durch eine Tiefgarageneinfahrt unterbaut werden soll.

Die östlich an die Wohnhöfe anschließende Fläche, die sich bis zur Bahnfläche erstreckt, soll bis auf den befestigten Fuß- und Radweg unversiegelt bleiben. In diesem Bereich ist eine umfassende Anpflanzung standortgerechter Gehölze und Bäume vorgesehen. Das Konzept sieht darüber hinaus auch vor, dass die Hof- und Dachflächen einer Begrünung zugeführt werden.

Zwischen den beiden südlichen Baukörpern (Haus 6 und 7) soll in Verlängerung der Großgörschenstraße ein öffentlich nutzbarer Platz (Stadtplatz) entstehen. Darüber hinaus soll über den neuen Stadtplatz die Hauptanbindung zum geplanten neuen Südzugang des S-Bahnhofs Yorckstraße geschaffen werden.

Eine weitere öffentlich nutzbare Platzfläche (Stadtplatz mit Treppenanlage) ist im nördlichen Bereich vorgesehen. Hier ist zum einen auf der Ebene der anschließenden Verkehrsflächen der Yorckstraße und der Bautzener Straße eine Platzweiterung mit einer Treppenanlage vorgesehen. Unmittelbar östlich angrenzend soll auf der erhöhten Ebene des vorhandenen Brückenwiderlagers eine zusätzliche, zum großen Teil begrünte Platzfläche entstehen, die künftig als Verbindungspunkt zwischen dem südlich anschließenden Weg, dem über die Treppenanlage erreichbaren Platzbereich an der Yorckstraße und der nördlichen Verlängerung des Weges über die Yorckstraße dem Baugebiet dienen soll. Gemäß der mit dem Nachbarbezirk Friedrichshain-Kreuzberg abgestimmten Konzeption zur Fortführung der Fuß- und Radwegeverbindung soll hierfür außerhalb des Bebauungsplanverfahrens die denkmalgeschützte, ehemalige Eisenbahnbrücke (Yorckbrücke Nr. 5) genutzt werden, die zu diesem Zweck unter Berücksichtigung der verkehrs- und ingenieurtechnischen Vorgaben sowie denkmalschützender Belange ertüchtigt werden soll. Auf der gegenüberliegenden Seite der Yorckstraße, bereits außerhalb des Vorhabengebiets, soll die Brücke zunächst am bestehenden Widerlager enden. Es ist jedoch geplant, eine weiterführende Brücke zum Dach des geplanten Bio-Supermarkts zu errichten, um von hier aus über die dammartige Aufschüttung die künftige Verbindung zum westlichen Gleisdreieckspark herstellen zu können.

Einen wichtigen Bestandteil des durch die Vorhabenträgerin umzusetzenden Konzeptes stellt die geplante öffentliche naturnahe Grünfläche im südlichen Bereich des Vorhabengebiets dar, die im Rahmen der qualifizierten Freiflächenplanung konkretisiert wird. So soll auf der ehemals durch gewerbliche Nutzungen geprägten Fläche, in Anlehnung an die südlich anschließende Parknutzung, eine öffentlich nutzbare, naturnahe Grünfläche entwickelt werden. Die entsprechend hergestellte Fläche soll nach dem Inkrafttreten der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dem Land Berlin im Rahmen eines Tauschvertrages kosten- und lastenfrei übergeben werden.

Vorwiegend zum Schutz des Aufenthalts im Freien soll auf der gesamten Länge längs der östlichen Grundstücksgrenze zur Bahntrasse hin eine mindestens 1,5 m, in Teilen bis 2,5 m hohe Lärmschutzwand errichtet werden, die vorhabenseitig begrünt werden wird.

Gemäß der Vorhabenplanung soll an der Bautzener Straße ein konsequentes nachhaltiges Gebäudekonzept umgesetzt werden, das höchste Standards an die Energieeffizienz erfüllen wird. So sollen der Primärenergiebedarf und der CO₂-Ausstoß durch Wärmegewinnung aus Abwasser verbunden mit Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen um rund 60% reduziert werden. Ein wesentlicher Bestandteil des Konzeptes ist die kontrollierte Wohnraumlüftung, die zum einen für einen hygienischen Luftwechsel sorgt und zugleich der Abluft Wärme entzieht, um diese für die Wärmerückgewinnung zu nutzen. Hiermit können die üblichen Lüftungswärmeverluste deutlich reduziert werden. Gleichzeitig wirkt sich dies positiv auf die Aufenthaltsqualität hinsichtlich des Lärmschutzes in den Wohnräumen aus. Aufgrund dieses nachhaltigen Konzeptes wurde das Projekt im Dezember 2015 von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGND) mit dem Vorzertifikat Platin ausgezeichnet.

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1. Inhalt und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-66 VE im Bezirk Tempelhof-Schöneberg dient vorrangig der planungsrechtlichen Vorbereitung zur Schaffung eines Wohnstandortes mit ergänzenden, das Wohnen nicht störenden Gewerbenutzungen auf dem Grundstück Bautzener Straße 21-24 / Yorckstraße 55-56a sowie Bautzener Straße 20 (teilweise). Das Vorhabengebiet umfasst einschließlich der öffentlichen Straßen eine Fläche von knapp 2,6 ha.

Es sind im Wesentlichen folgende Festsetzungen geplant:

- 3 verschiedene Baugebiete mit den Zweckbestimmungen „Wohnverträgliches Gewerbe“, „Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe mit Einzelhandel“ und „Wohnen, Kindertagesstätte“,
- eine öffentliche naturnahe Parkanlage,
- Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschossfläche und Höhe der baulichen Anlagen),
- Vorgaben zur Überbaubarkeit des Grundstücks und zur Bauweise,
- Vorgaben zur Begrünung von Dächern und Tiefgaragen,
- Vorbereitung eines Geh- und Radfahrrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit zwischen Yorckstraße und der geplanten öffentlichen Parkanlage sowie in Verlängerung der Großgörschenstraße,
- Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen und zur Verwendung schadstoffarmer Brennstoffe sowie
- Festsetzung der angrenzenden Straßenverkehrsfläche entsprechend der Bestandssituation.

1.2. Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

1.2.1. Fachgesetzliche Ziele

Baugesetzbuch (BauGB)

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

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeführt. § 1a BauGB enthält zudem ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.7.2009) sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 vorangestellt. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

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

auf Dauer gesichert sind.

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

Für die besonders und die streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Europäische Artenschutzverordnung (EU-ArtSchV), Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), Europäische Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL) gelten die Vorschriften zum Artenschutz des § 44 BNatSchG. Zudem können per Rechtsverordnung weitere Arten unter besonderen Schutz gestellt werden (§ 54 Abs. 1 BNatSchG); eine derartige Verordnung existiert zurzeit noch nicht. Die Regelungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Sofern das durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt und das Eintreten dieser verbotenen Beeinträchtigungen nicht durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 BNatSchG), bedarf es für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans der Inaussichtstellung einer Ausnahmegeheimung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG.

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

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind Gegenstand der Umweltprüfung und werden nach dem „Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“ (SenStadtUm, 2012) bewertet. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz erheblicher Umweltbeeinträchtigungen werden innerhalb des Vorhabengebietes festgesetzt. Zur Erfassung und Bewertung einer möglichen Beeinträchtigung wurden im Jahr 2013 faunistische Untersuchungen zum Artenschutz durchgeführt. Demnach wurden im Vorhabengebiet zwar gemeinschaftsrechtlich geschützte Brutvogel- und Fledermausvorkommen nachgewiesen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen kann jedoch vermieden werden. Geschützte Teile von Natur und Landschaft (§§ 20 bis 30 BNatSchG) sowie europäische Schutzgebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen.

Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO Bln)

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

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bestimmt die Baumschutzverordnung, dass die gemäß § 2 geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Als für nachfolgende Planungen/Vorhaben wesentlich regelt § 3 Absatz 3, dass bei der Planung und Durchführung von Vorhaben vom Bauherrn sicherzustellen ist, dass vermeidbare Beeinträchtigungen geschützter Bäume unterbleiben. Nach § 4 ist es verboten, geschützte Bäume ohne die erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Weiterbestand zu beeinträchtigen. Als Beschädigungen oder Beeinträchtigungen gelten auch Störungen des Wurzelbereichs.

Eine Bestandskartierung der geschützten Bäume sowie aller Straßenbäume im Plangebiet erfolgte im Mai 2013. Aufgrund des Höhenverlaufs sowie der vorgesehenen Über- und Unterbauung sind alle geschützten Bäume in dem geplanten Baugebiet von der Planung betroffen. Ausgleichspflanzungen sollen innerhalb des Plangebietes vorgenommen werden.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gemäß § 1 BBodSchG ist der Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Berliner Wassergesetz (BWG)

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

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird nicht an die bestehende Kanalisation eingeleitet, sondern vor Ort versickert. In dem geplanten Baugebiet sind auf den Dachflächen extensive und auf den Tiefgaragen- und Garagendachflächen intensive Dachbegrünungen vorgesehen, die der Retention von Regenwasser dienen. Das dort anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet in Rigolen versickert, so dass eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung vermieden wird.

Lärm, Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) behandelt in den §§ 41 bis 43 die Lärmvorsorge. Hierbei finden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen Berücksichtigung. Konkretisiert wurden diese Vorschriften durch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV). Dem gegenüber gibt es für bestehende Straßen keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen, mit denen die Einhaltung bestimmter Lärmwerte vorgeschrieben wird. Im Zusammenhang mit Schallimmissionen zu be-

rücksichtigen sind zudem die in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die in der DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) enthaltenen schalltechnischen Immissionsricht- und Orientierungswerte.

Luftschadstoffe, Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln)

Das Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) regelt den Umgang mit Baudenkmalen, Denkmalbereichen, Gartendenkmalen und Bodendenkmalen. Für die Denkmale wird eine Liste bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt geführt.

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

Das Restaurations- und Wohngebäude in der Yorckstraße 56A (Objekt-Nr. 09066748) sowie die Yorckbrücke Nr. 5 (Objekt-Nr. 09066749) befinden sich in der Denkmaldatenbank der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz.

1.2.2. Fachplanerische Ziele

Die übergeordneten landschaftsplanerischen Zielsetzungen sind in Berlin in dem gesamtstädtischen Landschafts- und Artenschutzprogramm festgehalten. Zudem sind die auf Bezirksebene erlassenen Landschaftspläne zu berücksichtigen. Des Weiteren werden im Folgenden die wesentlichen Aussagen des Lärminderungsplans und des Stadtentwicklungsplans Klima (beide von SenStadtUm) aufgeführt.

Berliner Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro)

Das Kartenwerk des Landschaftsprogramms setzt sich aus vier aufeinander abgestimmten Teilplänen zusammen, deren Vorgaben hier zusammenfassend wiedergegeben werden.

Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz

Das Plangebiet wird als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung dargestellt. Als Ziele und Maßnahmen werden die Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Vegetationsflächen inkl. Dach-, Hof- und Wandbegrünung), Kompensationsmaßnahmen bei Verdichtung, Berücksichtigung des Boden und Grundwasserschutzes, dezentrale Regenwasserversickerung sowie die Förderung emissionsarmer Heizsysteme genannt. Daneben ist das Plangebiet Bestandteil des die gesamte Innenstadt betreffenden "Vorranggebietes Luftreinhaltung"

mit den Zielen der Emissionsminderung und des Erhalts von Freiflächen bzw. der Erhöhung des Vegetationsanteils.

Programmplan Biotop- und Artenschutz

Das Plangebiet liegt im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen. Als relevante Ziele und Maßnahmen werden der Erhalt der Nutzungs- und Strukturvielfalt, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna, die Extensivierung der Pflege von Grün- und Parkanlagen, die Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestands sowie der Erhalt wertvoller Biotope und die Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen benannt. Die östlich angrenzende Bahnlinie ist als Verbindungsbiotop von Arten ruderaler Standorte dargestellt. Das Plangebiet selbst ist in den 2009 erstellten Karten zum aktuellen und zum potenziellen Biotopverbundsystem jeweils als Kernfläche mit einer Zielart dargestellt.

Programmplan Landschaftsbild

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

Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

Das Plangebiet ist als Wohnquartier dargestellt, das der Dringlichkeitsstufe I zur Verbesserung der Freiraumversorgung zugeordnet wurde, weil es als nicht bzw. unterversorgt mit öffentlichen Freiflächen, minimalen privaten/halböffentlichen Freiräumen und mit sehr hohen Anforderungen an den öffentlichen Freiraum eingestuft worden war. Diese Einstufung ist aufgrund der großflächigen Parkentwicklungen im Umfeld des Plangebietes (Gleisdreieck, Flaschenhalspark und Nord-Süd-Grünzug) inzwischen überholt. Die an das Plangebiet westlich angrenzenden Gründerzeitquartiere werden in der Karte zur Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünflächen als versorgt (d.h. > 6 m²/Einwohner) dargestellt, bei gleichzeitig geringem Anteil privater Grünflächen. Entsprechend den in dem Programmplan benannten Kriterien müsste das Plangebiet demnach nunmehr der Dringlichkeitsstufe IV zugeordnet werden.

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption stellt im Umfeld des Plangebietes die folgenden fünf Ausgleichsflächen dar, die alle innerhalb des Ausgleichssuchraums Innenstadt (1. Priorität) liegen:

- 04 Ost-West-Grünzug (Tempelhof-Schöneberg)
- 10 Wannseebahngraben (Tempelhof-Schöneberg)
- 11 Nord-Süd-Grünzug, zwischen Yorck- und Monumentenstraße (Tempelhof-Schöneberg)
- 12 Nord-Süd-Grünzug, südlich der Monumentenstraße (Tempelhof-Schöneberg)
- 13 Gleisdreieck (Friedrichshain-Kreuzberg)

Die genannten Flächen sind inzwischen weitgehend hergestellt.

Änderungsverfahren zum Landschaftsprogramm

Am 05. April 2016 hat der Senat die Änderungen des Landschaftsprogramms einschließlich des Artenschutzprogramms beschlossen und dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vorgelegt. Die Änderungen umfassen folgende Punkte:

Im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz wird die ehemalige Kategorie ‚Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung‘ ersetzt durch die Kategorie ‚Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel‘ und durch folgende zusätzliche Ziele und Maßnah-

men ergänzt: Erhalt/Neupflanzungen von Stadtbäumen, Verbesserung der Durchlüftung, Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen und anderer klimawirksamer Strukturen sowie die Erhöhung der Rückstrahlung. Zudem wurde das Vorranggebiet Klimaschutz durch das Vorsorgegebiet Klima ersetzt, das u.a. die bioklimatisch belasteten innerstädtischen Siedlungsräume einbezieht, so dass das Plangebiet nunmehr innerhalb des Vorsorgegebietes liegt. Es werden folgende Anforderungen formuliert, die sich im Wesentlichen mit den Anforderungen an Siedlungsgebiete mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel decken: Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, Vernetzung von Freiflächen, Verbesserung des Luftaustauschs, Erhalt / Neupflanzung von Straßenbäumen, Sicherung der Funktion klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen, Verbesserung der lufthygienischen Situation, Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz sind die geplanten Schutzgebietsausweisungen im Bereich des Gleisdreiecks und der südlichen Verlängerung entfallen. Die Darstellung der für den Biotopverbund geeigneten Flächen bezieht sich nunmehr eindeutiger auf den Bereich östlich der Gleisanlagen. Im Übrigen ist das Plangebiet weiterhin dem städtischen Übergangsbereich zugeordnet.

Im Programmplan Landschaftsbild ergeben sich für das Plangebiet keine Änderungen.

Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung wird das Plangebiet nunmehr der Dringlichkeitsstufe III zugeordnet (statt bisher I), hat sich also gegenüber dem Stand von 1994 um zwei Stufen verbessert. Es werden folgende Maßnahmen in öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen benannt: Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und der Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen, Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume, Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum z.B. durch Straßenbaumpflanzungen, Wiederherstellung von Vorgartenzonen und Erhöhung des Anteils naturnah gestalteter Flächen.

Die aktualisierte gesamtstädtische Ausgleichskonzeption verzichtet auf die Benennung konkreter Flächen, sondern stellt schematisch Ausgleichssuchräume dar. Das Plangebiet liegt demnach sowohl innerhalb der Suchräume der dicht bebauten Innenstadt sowie innerhalb der übergeordneten Freiraumstrukturen, die der Anbindung der innerstädtischen Siedlungsflächen an die Landschaftsräume der Umgebung dienen sollen. Geeignete Maßnahmen im Suchraum Innenstadt sind demnach: Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen, Pflanzung von Straßenbäumen sowie die Erschließung und Vernetzung vorhandener Freiflächen. Für die übergeordneten Freiraumstrukturen werden folgende Maßnahmen formuliert: Wiederherstellung naturräumlicher Zusammenhänge, Mildern der Barrierewirkung von Straßen und Bahnflächen sowie Stärken von Biotopverbund/-vernetzung.

Mit der naturnahen öffentlichen Parkanlage und der vorgesehenen Rad- und Fußwegeverbindung, die sich barrierefrei über die Yorckstraße hinaus in die nördlich angrenzenden Parkanlagen fortsetzt, leistet der Bebauungsplan einen wesentlichen Beitrag zur Erfüllung der im Landschaftsprogramm benannten Ziele.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des am 30. April 2013 festgesetzten Landschaftsplans 7-L-4. Der Landschaftsplan definiert Mindestanforderungen hinsichtlich der naturhaushaltswirksamen Gestaltung der Baugrundstücke als „Biotopflächenfaktor“ (BFF). Der BFF wird als Verhältnis zwischen der naturhaushaltswirksamen Fläche und der Grundstücksfläche berechnet. Dazu werden die auf dem Grundstück geplanten Flächentypen (z.B. Vegetationsflächen, Pflasterflächen etc.) mit typspezifischen Anrechnungsfaktoren multipliziert. Diese Werte sind zu addieren und die Summe dann durch die Grundstücksfläche zu teilen.

Der Landschaftsplan sieht für das Plangebiet einen BFF von mindestens 0,6 vor. Es sind verschiedene Ausnahmen vorgesehen, die eine Unterschreitung dieses Faktors erlauben würden (z.B. bei einem hohen, vorhandenen Überbauungsgrad oder einer ausschließlich gewerblichen Nutzung). Auf das Plangebiet bzw. das geplante Vorhaben treffen diese Ausnahmen jedoch nicht zu, so dass bei Neubauvorhaben im Plangebiet der BFF von 0,6 zu berücksichtigen ist.

Lärmaktionsplan Berlin 2013-2018

Gemäß dem Lärmaktionsplan 2013-2018, der eine Fortschreibung des Lärmaktionsplans von 2012 darstellt, sollen Vorschläge erarbeitet werden, wie bestimmte Konzeptbausteine in der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden können. Die Planung stellt eine Handreichung zum Umgang mit der Lärmthematik dar. Nach dem Standardisierungsvorschlag dieser Handreichung und dem Vergleich mit den Strategischen Lärmkarten für Berlin ergibt sich im östlichen Teil des Plangebiets ein Tag-Abend-Nacht-Lärmindex L_{DEN} von 65 bis 70 dB(A), an der Yorckstraße liegen die Werte sogar über 70 dB(A). Der entsprechende Nacht-Lärmindex L_N liegt bei 50 bis 60 dB(A), am östlichen Rand und an der Yorckstraße auch über 60 dB(A). Die Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen im Lärmaktionsplan werden somit sowohl für die Tagwerte als auch für die Nachtwerte überschritten. Gemäß der Tabelle 3 „Kriterien für die Überprüfung von Lärmbelastungen in Planungsverfahren“ ist bei dieser Lärmbelastung eine Planung von lärmsensiblen Nutzungen in begründeten städtebaulichen Fällen unter der Voraussetzung möglich, dass aktive Lärminderungsmaßnahmen geprüft wurden und ggf. zusätzliche passive Lärminderungsmaßnahmen realisiert werden.

Luftreinhalte- und Aktionsplan Berlin 2011-2017

Das Land Berlin hat im Jahr 2005 einen Luftreinhalte- und Aktionsplan aufgestellt, in dem es insbesondere um die Verringerung von Feinstaub bis zum Jahr 2010 ging. Da weiterhin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub und Stickstoffdioxid und des kommenden Zielwertes für Benzo(a)pyren auftreten, wurde vom Senat 2013 eine Fortschreibung des Luftreinhalteplans für die Jahre 2011 bis 2017 beschlossen. Der Plan beinhaltet eine Situationsanalyse der Grenzwertüberschreitungen an Berliner Hauptverkehrsstraßen, eine Ursachenanalyse und 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. Im Vordergrund steht dabei die weitere Verringerung von Feinstaub, da für diesen Luftschadstoff in Berlin noch die höchsten Grenzwertüberschreitungen gemessen werden. Die durch die geplante Bebauung veränderten Durchlüftungsverhältnisse und die aus der geplanten Nutzung resultierende gesteigerte Schutzbedürftigkeit vor schädlichen Immissionen wurden im vorliegenden Fachgutachten (Fachbeitrag Stadtklima zum Bebauungsplan 7-66, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Juli 2014) untersucht und bei den Festsetzungen berücksichtigt; ebenso die Lage des Plangebiets innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Vorrangebietes Luftreinhaltung. Im Bebauungsplan wird daher eine Regelung zur Verwendung von Brennstoffen getroffen.

Stadtentwicklungsplan Klima

Der Senat von Berlin hat am 31. Mai 2011 den „Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)“ beschlossen. Das Plangebiet gehört zu einem Siedlungsraum, der zurzeit und auch künftig von Wärmebelastungen betroffen ist. Die Grün- und Freiflächen südlich und östlich des Plangebiets sind von mittlerer bis hoher stadtklimatischer Bedeutung. Sie gelten zudem als

potenziell empfindlich gegenüber Niederschlagsrückgang im Sommer (Karte 04). Den Grünflächen wird ein prioritärer Handlungsbedarf beigemessen (Karte 05) und das Ziel formuliert, diese zu qualifizieren und anzupassen, um die Potentiale zur bioklimatischen Entlastung angrenzender Siedlungsräume auszuschöpfen (Karte 06). In dem Aktionsplan werden die Grünflächen im Umfeld des Geltungsbereichs ebenfalls als Stadträume mit prioritären Handlungsbedarf dargestellt (Karte 12). Weitergehend wird für das Plangebiet eine hohe Versiegelung (> 50 %) dargestellt (Karten 07-09). Da sich das Plangebiet in einem Bereich mit einer Mischkanalisation befindet, wird eine Erweiterung des Stauraums für die Mischkanalisation empfohlen (Karte 10).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die folgende Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands beinhaltet jeweils schutzgutbezogen den Bestand und die Bewertung sowie die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung. Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands werden die Auswirkungen bei vollständiger Realisierung der Planung im Verhältnis zur Beibehaltung des Status quo beschrieben.

Die Bewertung der Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft folgt weitgehend der im „Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“ (SenStadt/TU Berlin 2012) beschriebenen Methode. Im Umweltbericht wird jedoch eine rein verbale Bewertung vorgenommen. Die in der Bewertungsmethodik vorgesehene Bilanzierung von Wertpunkten ist in einem separat erstellten Eingriffsgutachten (Planungsgruppe Cassens + Siewert, Juni 2017) ermittelt und in den Umweltbericht übernommen worden.

Für die Eingriffsbewertung und insbesondere für die Herleitung möglicher Ausgleichmaßnahmen ist die Berücksichtigung des bestehenden Baurechts relevant. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bemisst sich nach dem bei Beginn des Planverfahrens vorhandenen Bestand und wird hilfsweise mit einer gemittelten GRZ von ca. 0,7 für das gesamte Plangebiet angenommen. Das Maß des geplanten Baurechtes wurde auf Grundlage der geplanten Festsetzungen sowie unter Zuhilfenahme des qualifizierten Freiflächenplans (TDB April 2016), der Bestandteil des Durchführungsvertrages wurde, ermittelt. Daraus ergibt sich die Feststellung, dass kein Unterschied des Maßes der baulichen Nutzung zwischen bestehendem und geplantem Baurecht existiert. Ausgleichsverpflichtungen liegen demnach gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht vor.

Das vorliegende Eingriffsgutachten war zu Beginn des Verfahrens beauftragt und im Verfahrensverlauf abgeschlossen worden und wurde trotz der veränderten Gebietseinschätzung zu Ende geführt.

Unter dem Begriff „Baugebiet“ werden die geplanten Baugebiete mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe“, „Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe mit Einzelhandel“, „Wohnen, Kindertagesstätte“ sowie die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zusammengefasst. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen gehören die Bautzener Straße, die Yorckstraße sowie die neu vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Stadtplatz mit Treppenanlage“.

Für die geplante naturnahe Parkanlage wird eine Flächengröße von 2.400 m² angenommen.

2.1.1. Schutzgut Mensch

Bestand und Bewertung

Grünflächen- und Spielplatzversorgung

Derzeit besteht aufgrund der unzugänglichen Freiflächen keine öffentliche Erholungsmöglichkeit oder Freiraumnutzung innerhalb des Plangebiets. Entsprechend der Gliederung der Lebensweltlich orientierten Räume (LOR) ist das Plangebiet östlich der Bautzener Straße Teil des Planungsraums Dennewitzplatz. Das Landschafts- und Artenschutzprogramm (La-Pro) unterscheidet:

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

Dank der in jüngster Zeit entstandenen Grünanlagen des unmittelbar südlich an das Vorhabengebiet angrenzenden Nord-Süd-Grünzugs gilt das Umfeld des Plangebietes nach der Umweltatlaskarte 06.05 „Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen“ als mit wohnungsnahen Grünanlagen versorgt (> 6 m² / Einwohner). Das Plangebiet befindet sich zudem im Einzugsbereich des Ostparks des Gleisdreiecks und des Viktoriaparks, die aufgrund ihrer Größe als siedlungsnahen Grünanlagen gelten.

Im Kinderspielplatzgesetz ist der Richtwert von 1,0 m² nutzbarer öffentlicher Spielfläche pro Einwohner festgelegt. Zur Ermittlung der Spielplatzversorgung werden die Planungsräume weiter in Versorgungseinheiten unterteilt. In der Versorgungseinheit zwischen der S-Bahnlinie S1 im Westen, S2/S25 im Osten, Yorckstraße im Norden und Monumentenstraße im Süden befinden sich drei Spielplätze. Die Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen ist nach dieser Ermittlung im Umfeld des Plangebietes relativ hoch (Versorgungsstufe 5, 0,67 m² / Einwohner). Durch ein Defizit an privaten Spielplätzen wird es in der Gesamtbetrachtung „Versorgung mit öffentlichen und privaten Spielplätzen“ nur der mittleren Versorgungsstufe zugeordnet (Versorgungsstufe 3). Das bestehende Defizit an öffentlichen Spielplatzflächen wird mit 1.033 m² beziffert.

Unmittelbar südlich der Plangebietsgrenze schließen zwei im Dezember 2013 eröffnete Spielflächen an, die im Rahmen des inzwischen fertiggestellten Abschnitts des Nord-Süd-Grünzuges gebaut wurden. Es handelt sich um einen allgemeinen Kinderspielplatz mit 1.250 m² und eine sportbetonte Spielfläche mit rund 1.000 m². Die zwei neu gebauten Spielplätze sind in der aktuellen Karte zum Spielplatzbestand und der Versorgungsanalyse noch nicht enthalten (zuletzt aktualisiert am 4. April 2014, Spielplatzdaten der Bezirke vom Februar bzw. August 2013). Nach Einrechnung der neuen Spielplatzflächen von 2.250 m² ist eine ausreichende Spielplatzversorgung in dieser Versorgungseinheit gegeben.

Für den gesamten großflächigen Planungsraum Dennewitzplatz besteht auch unter Einrechnung der zwei neuen Spielflächen im Nord-Süd-Grünzug ein Nettospießflächendefizit von rund 5.500 m². Insofern ist bei der Gesamtschätzung zu berücksichtigen, dass die in der Versorgungseinheit gelegenen Spielplätze auch Versorgungsfunktionen für den gesamten Planungsraum Dennewitzplatz übernehmen.

Verkehr

Die folgenden Aussagen zur Verkehrsbelastung sind dem vorliegenden Verkehrsgutachten vom 26. Oktober 2015 (IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH) entnommen:

Das Vorhabengrundstück grenzt im Norden unmittelbar an die Yorckstraße und im Westen unmittelbar an die Bautzener Straße. Während die Bautzener Straße zurzeit nur eine geringe Verkehrsbelastung von durchschnittlich 1.900 Kraftfahrzeugen am Tag aufweist, wovon der

Schwerlastverkehr (SV) nur einen Anteil von 1 bis 2 % einnimmt, liegt das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) in der Yorckstraße bei rund 30.000 Kfz/24 h, der Schwerlastanteil beträgt hier 3 %. Die Verkehrserhebung vom 2. März 2015, die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt wurde, hat für die Yorckstraße und die Bautzener Straße folgende Verkehrsbelastungen für den täglichen Durchschnitt ermittelt:

Yorckstraße, westlich der Bautzener Straße:	29.220 Kfz/24h
Yorckstraße, östlich der Bautzener Straße:	28.850 Kfz/24h
Bautzener Straße, südlich der Yorckstraße:	1.820 Kfz/24h
Bautzener Straße, nördlich der Monumentenstraße	1.910 Kfz/24h

Lärm

Die Aussagen zur aktuellen Lärmbelastung sind der aktuellen schalltechnischen Untersuchung (Müller BBM GmbH, März 2016) entnommen. Hiernach wird das Plangebiet zurzeit vor allem durch die Lärmimmissionen des Kraftfahrzeugverkehrs auf der Yorckstraße im Norden und durch die Lärmimmissionen des Eisenbahnverkehrs (S-Bahn und Regionalverkehr, kein Güterverkehr) auf der östlich angrenzenden Bahntrasse in höherem Maße beeinträchtigt. Die durch den Verkehrslärm auf der Bautzener Straße und durch gewerblichen Lärm verursachten Beeinträchtigungen sind vernachlässigbar. Für das Plangebiet wurden folgende Geräuschbelastungen durch den Gesamtverkehr (Straße und Schiene; Schiene ohne Schienenbonus) ermittelt. Angegeben sind die Beurteilungspegel $L_{r, \text{Tag}}$ und $L_{r, \text{Nacht}}$. Die Ermittlung des Schienenverkehrslärms erfolgte auf Grundlage der Berechnungsvorschrift der Schall 03 (2014):

- Im östlichen, der Bahn zugewandten Bereich: 72–74 dB(A) tags, 68–70 dB(A) nachts.
- An den quer zu den Verkehrswegen liegenden Nord- und Südfassaden: 62-69 dB(A) tags, 57-65 dB(A) nachts.
- Im nördlichen Bereich, etwa 30 m südlich der Yorckstraße: 73–74 dB(A) tags, 67-70 dB(A) nachts.
- An der Nordfassade des vorhandenen, zeitweise auch für Beherbergungszwecke genutzten Gebäudes an der Yorckstraße 56A: 78 dB(A) tags und 72 dB(A) nachts.

Lufthygiene

Der Luftreinhalteplan 2011-2017 enthält Aussagen zur verkehrsbedingten Luftbelastung (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ausgabe 2012) der Hauptverkehrsstraßen in Berlin. Hiernach ist die Yorckstraße mäßig belastet. In den Karten „Szenarienberechnung zur Wirkungsbeurteilung ausgewählter Maßnahmenbündel“ liegen die berechneten Jahresmittelwerte bezüglich der PM_{10} -Konzentration unter $28 \text{ pg}/\text{m}^3$ und für die NO_2 -Konzentration unter $38 \text{ pg}/\text{m}^3$. Beide Szenarienwerte liegen somit im unteren „grünen“ Bereich.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands mit Durchführung der Planung

Grünflächen- und Spielplatzversorgung

Durch die geplante bauliche Nutzung ist bei 300 neu zu errichtenden Wohneinheiten zukünftig mit einer Einwohnerzahl von ca. 600 Personen im Plangebiet zu rechnen. Nach den Richtwerten des LaPro ergeben sich folgende zusätzlichen Bedarfe an öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen:

Wohnungsnaher Grünflächen:	6,0 m ² je EW	3.600 m ²
Siedlungsnaher Grünflächen:	7,0 m ² je EW	4.200 m ²
öffentliche Spielplätze:	1,0 m ² je EW	600 m ²

Für die Versorgung mit privaten Spielflächen fordert die Bauordnung gemäß § 8 Abs. 2 die Anlage von mindestens 4,0 m² nutzbarer Spielfläche pro Wohneinheit:

private Spielplätze 4,0 m² je WE 1.200 m²

Verkehr

Gemäß der Verkehrsuntersuchung ist mit der Umsetzung der Planung eine verträgliche Verkehrszunahme von täglich rund 2.360 Kraftfahrzeugen zu erwarten. Etwa ein Viertel (rund 580 Kfz/24h) dieses zusätzlichen Verkehrs wird durch die zusätzliche Wohnnutzung, ein weiteres Viertel (ebenfalls rund 580 Kfz/24 h) durch die Einzelhandelsnutzung und der Rest (1.200 Kfz/24h) durch die übrigen Nutzungen, hier vor allem durch das geplante Fitnesscenter (640 Kfz/24h) erzeugt. Es wird davon ausgegangen, dass die Stellplätze für die genannten Nutzungen überwiegend in den vorgesehenen Garagen untergebracht werden. Zum Teil werden sich die Nutzer jedoch ihre Stellplätze auch im öffentlichen Straßenland suchen. Erheblicher Park-Suchverkehr ist hierdurch jedoch nicht zu erwarten. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass der zu- und abfahrende Verkehr überwiegend von bzw. in Richtung Yorckstraße fließen wird und der Abschnitt der Bautzener Straße südlich der Großgörschenstraße somit in deutlich geringerem Maße als der Abschnitt nördlich der Großgörschenstraße durch den zusätzlichen Verkehr betroffen sein wird.

Das Gutachten hat für die Bautzener Straße gegenüber dem Prognose 2025-Nullfall folgende planungsbedingte Verkehrszuwächse ermittelt:

1.070 Kfz/24h	unmittelbar südlich der Yorckstraße
940 Kfz/24h	südlich der geplanten Tiefgaragenzufahrt der Einzelhandelseinrichtung
530 Kfz/24h	südlich der Großgörschenstraße

Dies entspricht, bezogen auf die für das Jahr 2025 prognostizierte Situation ohne umgesetzte Planung, einem prozentualen Zuwachs von etwa 25 % (von 2.100 auf 2.630 Kfz/24h) im südlichen Abschnitt der Bautzener Straße und bis 53 % (von 2.010 auf 3.080 Kfz/24h) im nördlichen Abschnitt der Bautzener Straße zwischen Großgörschenstraße und Yorckstraße.

Für die Yorckstraße und die Monumentenstraße hat die Verkehrsuntersuchung gegenüber dem Prognose-Nullfall folgende planungsbedingten Verkehrszuwächse ermittelt:

880 Kfz/24h	Yorckstraße, westlich der Bautzener Straße
700 Kfz/24h	Yorckstraße, östlich der Bautzener Straße
430 Kfz/24h	Monumentenstraße, westlich der Bautzener Straße
160 Kfz/24h	Monumentenstraße, östlich der Bautzener Straße

Bezogen auf die für das Jahr 2025 prognostizierte Situation bedeutet dies für die Yorckstraße einen Zuwachs von 2 % bis 3 % (von 34.860 auf 35.560 Kfz/24h im Abschnitt östlich der Bautzener Straße bzw. von 35.040 auf 35.920 Kfz/24h im Abschnitt westlich der Bautzener Straße). Für die südlich gelegene Monumentenstraße bedeutet dies einen Zuwachs von 2 bis 6 % (von 6.470 auf 6.630 Kfz/24h im Abschnitt östlich der Bautzener Straße bzw. 6.470 auf 6.840 Kfz/24h im Abschnitt westlich der Bautzener Straße).

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass das Verkehrsaufkommen, das durch die geplante Bebauung ermöglicht wird, hinsichtlich der bestehenden verkehrlichen Situation in den angrenzenden Straßenräumen als verträglich anzusehen ist. Nach Einschätzung der Gutachter wird die Realisierung der Planung daher aus verkehrlicher Sicht als unbedenklich eingeschätzt.

Lärm

Das Bauvorhaben und der hiermit verbundene Verkehrszuwachs erzeugen im Wesentlichen eine Lärminderung und nur in Teilen eine unwesentliche Erhöhung der Lärmbelastung.

Gemäß dem vorliegenden Lärmgutachten erhöht sich die straßenverkehrsbedingte Geräuschbelastung in der Yorckstraße planungsbedingt um 0,1 dB(A) auf ca. 73 dB(A) am Tag und knapp 67 dB(A) in der Nacht. In der Bautzener Straße erhöht sich die straßenverkehrsbedingte Geräuschbelastung um bis zu 2 dB(A) auf maximal 61dB(A) am Tag und maximal 55 dB(A) in der Nacht. Der zusätzliche planungsbedingte Straßenverkehr erzeugt somit in der Yorckstraße nur eine sehr geringfügige und in der Bautzener Straße eine geringfügige Erhöhung der Lärmbelastung. Letztere wird jedoch aufgrund der künftigen Bebauung und deren lärmabschirmenden Wirkung hinsichtlich des Bahnlärms mehr als kompensiert.

Hinsichtlich der geplanten Gewerbebetriebe sind ebenfalls keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten, da diese nur zulässig sind, sofern sie das Wohnen nicht stören, hier also im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein ausreichender Schutz sicher gestellt werden kann. Auch hinsichtlich der Geräuschbelastung, die mit der Nutzung der Zufahrt zur Tiefgarage der Einzelhandelseinrichtung verbunden ist, sind keine erheblichen Umweltbelastungen zu erwarten. Das vorliegende Gutachten hat hier ermittelt, dass an der Bautzener Straße die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber um mindestens 6 dB(A) und in der Nacht zumindest geringfügig unterschritten werden. Da nachts auf die Immissionsorte an der Bautzener Straße keine relevanten Vorbelastungen einwirken, ergibt sich hiermit keine schädliche Summierung von Lärmeinwirkungen. Dies gilt auch im Hinblick auf kurzzeitige Pegelspitzen, die keine Überschreitung der Anforderungen der TA Lärm erwarten lassen.

Durch die Garagenzufahrt an der Yorckstraße ist ebenfalls keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten. Allerdings kann es zur Nachtzeit aufgrund einer beschleunigten Abfahrt von Pkw (z.B. von Besuchern des Fitnessstudios) zu einer Überschreitung des Maximalpegelkriteriums (64 dB(A) statt 60 dB(A)) kommen. Da jedoch auch in der Nachtzeit eine Gesamtverkehrsgeräuschbelastung von ca. 72 dB(A) zu erwarten ist, kann davon ausgegangen werden, dass ohnehin ein entsprechender Schallschutz über geschlossene Fenster vorhanden sein wird, der damit auch den, vom Geräuschcharakter vergleichbaren Geräuschen aus der Nutzung der gewerblichen Tiefgaragenzufahrt zugutekommt. Hinsichtlich der Tiefgarage für die Wohnnutzung sind ebenfalls keine unzumutbaren Störungen zu erwarten, da die Tiefgarage nur dem Stellplatzbedarf der Wohnnutzung entspricht und die mit der Wohnnutzung verursachten Stellplatzimmissionen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören.

Im Wesentlichen wird durch das Bauvorhaben eine lärmindernde Wirkung erzeugt. Dies gilt vor allem für die Wohnhäuser westlich des Plangebiets, da mit dem neuen Bauvorhaben eine Lärmabschirmung gegenüber den lärmemittierenden Bahnflächen einhergeht. Hier werden die entsprechenden durch den Gesamtverkehr (Straßen- und Schienenverkehr) verursachten Beurteilungspegel gegenüber dem Prognose-Nullfall (prognostizierte Situation für 2025 ohne umgesetzte Baumaßnahme) sowohl tagsüber als auch nachts um ca. 4 -5 dB(A) niedriger liegen.

Für die neu vorgesehenen Nutzungen, die in weiten Bereichen den Lärmimmissionen des Schienenverkehrs auf der nahe gelegenen Bahntrasse ausgesetzt sein werden, ergeben sich hingegen auch mit einer vorgesehenen Lärmschutzwand entlang der bahnseitigen Grundstücksgrenze höhere Lärmimmissionen. Im Folgenden werden die Werte des zu erwartenden Gesamtverkehrslärms wiedergegeben. So werden an den zur Bahnfläche ausgerichteten Fassaden Beurteilungspegel von 71 bis 75 dB(A) tagsüber und 68 bis 70 dB(A) nachts erwartet. Im Bereich der Kindertagesstätte liegen die entsprechenden Werte aufgrund der hier höheren Lärmschutzwand bei 67 dB(A) tagsüber und 62 dB(A) nachts, wobei eine nächtliche Nutzung der Kindertagesstätte nicht zu erwarten ist. An den Fassaden längs der Yorckstraße liegen die Beurteilungspegel am Tag bei bis zu 74 dB(A) und nachts bei bis zu 70 dB(A). Beim Bestandsgebäude Yorckstraße 56A erreichen die Beurteilungspegel Werte bis zu 77 dB(A) tags und 72 dB(A) nachts. Für die weiter von der Bahnanlage entfernt gele-

genen Fassaden, die zu den halboffenen Innenhöfen ausgerichtet sind, ergeben sich ebenfalls noch relativ hohe Werte. Das vorliegende Gutachten hat hier für den überwiegenden Anteil der Fassaden noch Werte von über 60 dB(A) am Tage und über 55 dB(A) bei Nacht ermittelt.

Hiermit liegen die Immissionen nicht nur deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005, sondern teilweise bereits über der Schwelle der Gesundheitsgefährdung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft daher zusätzlich zur Festsetzung der Lärmschutzwand, durch die in erster Linie ein hinreichender Lärmschutz für die dem längeren Aufenthalt dienenden Außenräume gewährleistet werden soll, weitergehende Festsetzungen, die besondere bauliche Maßnahmen zum Schutz der Wohninnenräume vorgeben. So wird zum einen die Vorgabe getroffen, dass die Außenbauteile bestimmte Dämmmaße aufweisen müssen, bzw. Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden können, und zum anderen vorgegeben, dass mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume Lüftungseinrichtungen besitzen müssen. Darüber hinaus sollen im Durchführungsvertrag zusätzliche Regelungen getroffen werden, die auch einen ausreichenden Schutz der Wohnaußenbereiche gewährleisten können.

Lufthygiene

Das Bauvorhaben und der hiermit verbundene Verkehrszuwachs erzeugen nur eine unwesentliche Erhöhung der Luftschadstoffbelastung. Durch die textliche Festsetzung zur Verwendung schadstoffarmer Brennstoffe, vor allem aber aufgrund des vorgesehenen ressourcensparenden Energiekonzeptes, das im Zuge der Baumaßnahme umgesetzt werden soll, kann der zusätzliche Ausstoß von Luftschadstoffen in erheblichem Maße gemindert bzw. vermieden werden.

Erschütterungen

Das geplante Gebäudeensemble liegt mit einem Abstand des nächstgelegenen Gleises zur östlichen Häuserfront von ca. 20 Meter im direkten Einflussbereich der S-Bahn- und Fernbahntrasse zwischen Berlin Hauptbahnhof und dem Bahnhof Südkreuz. Da störende Erschütterungs- und vor allem sekundäre Luftschallimmissionen in die geplanten Gebäude nicht ohne nähere, die detaillierte Tragwerkskonstruktion berücksichtigende Prognoseberechnungen auszuschließen ist, wurde das Büro Geotechnik und Dynamik Consult GmbH mit dem Gutachten ‚Strukturdynamische Berechnungen‘ (GuD März 2015, Ergänzung April 2016) beauftragt.

Für eine Überprüfung der zu erwartenden Schwingungs- und Sekundärluftschallimmissionen wurden für die unterschiedlichen Gebäudetypen Modellrechnungen durchgeführt und die resultierenden Deckenschwingungen hinsichtlich der Anhaltswerte der DIN 4150-2 bzw. die abgestrahlten sekundären Luftschallpegel nach anerkannten Richtlinien und Normen bewertet. Die Prognosewerte der Schwingungs- und Sekundärluftschallimmissionen werden z.T. als ‚tolerabel‘ bzw. ‚grenzwertig‘ eingeschätzt. Für das Bauvorhaben wird empfohlen, spezifische Maßnahmen für die Konstruktion von Bodenplatten, Wandelementen oder Decken vorzunehmen. Diese Anforderungen werden im o.g. Gutachten detailliert ausgeführt und umfassen z.B. den Einbau von Dichtungsmatten an den zur Bahn liegenden Außenwänden zur Dämmung von Schwingungen.

Die Vorhabenträgerin hat sich im Durchführungsvertrag verpflichtet, die im Gutachten aufgeführten Maßnahmen entsprechend der Erforderlichkeit durchzuführen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung werden die bestehenden Baurechte zugrunde gelegt. Demnach wäre im Plangebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB als faktisches Gewerbegebiet eine Entwicklung von eingeschossiger, gewerblicher Bebauung möglich. Da eine Wohnnutzung ohne eine entsprechende Änderung

des Planungsrechts nicht möglich ist, ergeben sich hinsichtlich des Schutzgutes Mensch bei Nichtdurchführung der Planung für das Plangebiet keine wesentlichen Änderungen gegenüber der Bestandssituation. Jedoch sind verkehrs- und nutzungsbedingte Auswirkungen kaum abschätzbar, da in einem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiet die städtebauliche Entwicklung bedingt steuerbar und daher eine Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes nicht quantifizierbar ist.

Grünflächen- und Spielplatzversorgung

Bezogen auf die Grünflächen- und Spielplatzversorgung ergäbe sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Änderung der Bestandssituation.

Verkehr, Lärm und Lufthygiene

Da eine Bebauung des Plangebiets ohne eine entsprechende Änderung der planungsrechtlichen Situation nicht möglich ist, ergeben sich auch hinsichtlich der Verkehrsentwicklung sowie der Lärm- und lufthygienischen Situation keine Änderungen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Grünflächen- und Spielplatzversorgung

Im Plangebiet soll eine 2.400 m² große naturnahe Parkanlage festgesetzt werden, die künftig der Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen dient. Der durch die Planung voraussichtlich entstehende Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen wird durch die geplante öffentliche naturnahe Parkanlage nicht vollständig abgedeckt. Ein Beitrag zur Versorgung mit siedlungsnahen Grünflächen wird durch die geplante Parkanlage – auch in Verbindung mit der bestehenden Grünfläche – wegen seiner zu geringen Größe nicht geleistet. Mit den neu entstandenen Grünflächen in unmittelbarer Nähe, wie dem Nord-Süd-Grünzug, dem Flaschenhalspark sowie dem Park am Gleisdreieck, weist der Norden Schönebergs eine große Bandbreite unterschiedlicher Freiraumstrukturen auf. Die Freiraumversorgung ist auch mit Umsetzung der Planung insgesamt als gut zu bewerten.

Die Festsetzung eines Spielplatzes ist innerhalb der geplanten Parkanlage aufgrund der im unmittelbaren Nahbereich vorhandenen Spielflächen nicht vorgesehen. Die ausreichende Versorgung mit privaten Spielflächen innerhalb des Baugebietes wird im Freianlagenplan nachgewiesen (TDB, April 2016) und im Durchführungsvertrag gesichert.

Verkehr

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft keine gesonderten Festsetzungen zur Vermeidung oder Reduzierung des Verkehrs. Indem der Bebauungsplan jedoch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Tiefgaragen schafft, ermöglicht er die unterirdische Anordnung von Stellplätzen und trägt damit dazu bei, dass die oberirdischen Freiflächen von Stellplätzen frei gehalten werden können.

Lärm

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft mehrere Festsetzungen zur Gewährleistung eines ausreichenden Lärmschutzes. So wird zum einen die Festsetzung einer 1,5 bis 2,5 m hohen Lärmschutzwand vorgegeben, mit der ein ausreichender Schutz der Außenräume erreicht werden kann. Des Weiteren wird eine Regelung festgesetzt, die je nach Lage und Lärmintensität eine angemessene Schalldämmung der entsprechenden Bauteile vorgibt.

Hierdurch wird gewährleistet, dass die Wohninnenräume in ausreichendem Maße vor den Lärmimmissionen geschützt werden, die vor allem auf den Bahnverkehr auf der nahe gelegenen Bahntrasse zurückzuführen sind. Des Weiteren wird die Verwendung von Lüftungsanlagen vorgegeben, um auch nachts, bei geschlossenem Fenster eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten. Weitere Vorgaben wie z. B. die Mindesthöhe von Brüstungen an den Balkonen und Terrassen, die in den Wohnaußenbereichen einen ausreichenden Schutz gewährleisten sollen, werden über den Durchführungsvertrag geregelt.

Lufthygiene

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft eine Festsetzung, durch die sichergestellt wird, dass weitgehend schadstoffreduzierte Brennstoffe verwendet werden. Hiermit lässt sich die Zusatzbelastung der Luft durch Schadstoffe in wesentlichem Maße einschränken. Durch die gewählte Stellung der Gebäude kann zudem der vorhandene Luftaustausch zwischen den freien Bahnarealen und den westlich anschließenden Flächen weitgehend aufrecht erhalten werden und somit ein Beitrag zur Lufthygiene geleistet werden.

2.1.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Biotope, Flora und Biotopverbund

Im Mai 2013 wurde im Plangebiet eine Biotopkartierung durchgeführt. Weitere Begehungen zur Erfassung geschützter oder gefährdeter Pflanzenarten fanden im Sommer 2013 und im Frühjahr 2014 statt. Die Ergebnisse der Biotopkartierung sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst. Die Bestimmung der Biotoptypen folgt der „Beschreibung der Biotoptypen“ (ARGE Biotopkartierung, 2003), die Bewertung der Biotope der im „Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“ (SenStadtUm, 2012) angewandten Methode.

Das Plangebiet ist im Bestand zu ca. zwei Dritteln bebaut oder versiegelt und wird teilweise gewerblich genutzt. Die unversiegelten Bereiche werden von ruderaler, wenig naturnaher Vegetation eingenommen. Dabei handelt es sich überwiegend um gehölzgeprägte Bestände und zum geringeren Teil um ruderale Staudenfluren. Insgesamt wird die naturschutzfachliche Bedeutung des Biotopbestandes als gering eingestuft.

Im Nordosten des Plangebietes befinden sich in Verlängerung der historischen Yorckbrücke Nr. 5 ein stillgelegtes Gleis mit offenem Gleisbett und angrenzender unversiegelter Fläche, die sich zu einem Vorwald frischer Standorte mit überwiegend Spitz-Ahornen (*Acer platanooides*) entwickelt hat (Biotop-Nr. 082828). Die Krautschicht ist weitestgehend ohne Bewuchs, da der Ahorn-Aufwuchs sehr dicht steht.

Weitere Vorwälder des Biotoptypes 082824 mit überwiegend Hybrid-Pappeln (*Populus x spec.*) und 082825 mit Robinien (*Robinia pseudoaccacia*) umfassen Flächen auf nicht versiegelten Grundstücksflächen, die sich ungestört entwickeln konnten.

Laubgebüsche sind nur in geringem Umfang im Plangebiet vorhanden. Überwiegend handelt es sich um Holunder (*Sambucus nigra*), und Weißdorn (*Crataegus spec.*) sowie den Gemeinen Flieder (*Syringa vulgaris*); Bereichsweise dominieren Ahorn- Schösslinge (*Acer platanooides*, *Acer rubrum*) - und Robinienaufwuchs, der z.T. von Waldreben überwuchert wird (*Clematis vitalba*). Da der Anteil an heimischen und nicht heimischen Arten in etwa gleich groß ist, beschreibt der Biotoptyp 071021/2 am ehesten den Bestand.

Tabelle 1: Biotoptypenbestand und -bewertung

Biotop-Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Biotop-WP pro 1.000 m ²	Biotop-WP
Standgewässer		165		0,99
02154	Foliengewässer	165	6	1
Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren		3.035		18
032101	Landreitgrasfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	778	4	3
032102	Landreitgrasfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	1.056	4	4
03230	einjährige Ruderalfluren	575	6	3
03242	Möhren-Steinklee-Fluren	527	12	6
03243	hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde ruderal Staudenfluren	99	12	1
Gebüsche, Baumreihen und Baumgruppen		1.624		13
071021	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten	110	12	1
071021/2	Laubgebüsche trockener und trockenwarmer Standorte, heimische und nicht heimische Arten	1.514	8	12
Wälder und Forsten		1.717		29
082824/5	Vorwald frischer Standorte (Pappel und Robinie)	1.447	17	25
082828	sonstiger Vorwald frischer Standorte	269	17	5
Grün- und Freiflächen		427		2
101112	Ziergärten	427	5	2
Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen		19.308		3
12260	Einzel- und Reihenhausbebauung (Gebäude)	102	0	0
12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (Gebäude, in Betrieb)	2.335	0	0
12320	Industrie- und Gewerbebrache (Gebäude, nicht in Betrieb)	285	0	0
12611	Pflasterstraßen	438	0	0
12612	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	5.583	0	0
12644	Garagenanlagen	461	0	0
12651	unbefestigter Weg	116	3	0
12653	teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)	1.116	0	0
12654	versiegelter Weg	8.312	0	0
12654G	versiegelter Weg mit flächigem Gehölzaufwuchs	382	6	2
126611	Gleisanlagen außerhalb der Bahnhöfe, überwiegend versiegelt	174	0	0
12835	alte Mauern mit zerfallendem Mörtel	5	5	0
Summe		26.275		67

Die krautigen Biotopflächen werden von ruderalen Landreitgras-Fluren (*Calamagrostis epigejos*) dominiert, die z.T. Gehölzaufwuchs (032102) aufweisen. Zu etwa gleichen Anteilen kommen einjährige Ruderalfluren (03230) und Möhren-Steinklee-Fluren (03242) vor. Typische Arten der einjährigen Flur sind Wegrauke (*Sisymbrium officinale*), Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*) Graukresse (*Berteroa incana*) u.v.m. Die blütenreicheren Möhren-Steinklee-Fluren werden neben der namengebenden Wilden Möhre (*Daucus carota*) von Johanneskraut (*Hypericum perforatum*), Gewöhnlichem Natternkopf (*Echium vulgare*), Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und z.T. durch Halbtrockenrasenzeigerarten, wie das Zusammengedrückte Rispengras (*Poa compressa*) u.m. gebildet.

Im nördlichen Vorhabengebiet befinden sich im Bereich der offenen Ruderalflächen Wildrosen der *Rosa canina* Gruppe (insgesamt 13 Stück), von denen zwei Exemplare, die sich unmittelbar am Zaun zum angrenzenden Bahngelände befinden, als *Rosa subcanina* bestimmt wurden, die nach Roter Liste der Gefäßpflanzen in Berlin als stark gefährdet gelten. Eine Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*) mit einem Stammumfang von rund 35 cm befindet sich am südli-

chen Ende der Fläche, die durch die Möhren-Steinklee-Flur geprägt wird. Flatterulmen werden in der Vorwarnliste Berlins geführt.

Im Plangebiet wurden keine weiteren besonders oder streng geschützten Pflanzenarten angetroffen und sind aufgrund der Biotopausstattung auch nicht zu erwarten.

Das östlich angrenzende Bahnareal kann als Verbindungsbiotop von Arten ruderaler Standorte dienen. Das Plangebiet ist in den 2009 erstellten Karten zum aktuellen und zum potenziellen Biotopverbundsystem dargestellt.

Bäume

Eine Bestandskartierung der nach BaumSchVO geschützten Bäume sowie aller Straßebäume im Plangebiet erfolgte im Mai 2013. Insgesamt wurden 65 Bäume (davon 26 Straßebäume) kartiert, 56 davon sind nach BaumSchVO geschützt.

Auf dem privaten Grundstück handelt es sich bei den geschützten Bäumen überwiegend um Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitz-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und je einem Exemplar Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) und Rot-Ahorn (*Acer rubrum*). Neben einigen Hybrid-Pappeln (*Populus spec.*) und Schein-Akazien (*Robinia pseudoaccacia*) befinden sich im Plangebiet zwei Sand-Birken (*Betula pendula*), zwei Götterbäume (*Ailanthus altissima*) sowie je ein Exemplar Stiel Eiche (*Quercus robur*) und Sal-Weide (*Salix caprea*). Hervorzuheben ist eine alte, doppelstämmige Pappel (*Populus spec.*) im nördlichen Drittel des Plangebietes, die aufgrund ihrer imposanten Erscheinung Bedeutung für das Ortsbild hat.

Der Straßenraum wird durch eine Reihe teils junger Platanen (*Platanus acerifolia*) gefasst.

Die Schadstufenbeurteilung erfolgt nach der BaumSchVo Berlin in fünf Stufen. Sieben Bäume werden mit der Schadstufe 0 (0-10% Schädigungsgrad) eingestuft, 36 Bäume mit der Schadstufe 1 (>10-25 % Schädigungsgrad), 13 gelten als geschädigt (26-60 %) und drei Bäume als stark geschädigt (>60-90 %). Die durchschnittliche Vitalität liegt bei 1-2 und entspricht einer nachlassenden bis eingeschränkten Vitalität.

Seit Januar 2016 wurden Abrissarbeiten im Vorhabengebiet durchgeführt. Abrissbedingt wurden auf Grundlage der Genehmigungsbescheide vom 25. Januar 2016 und 16. Februar 2016 insgesamt 27 Baumfällungen vorgenommen. Zudem wurden zwischenzeitlich 6 Straßebäume aufgrund einer schlechten Vitalität und im Hinblick auf die Verkehrssicherungspflicht gefällt.

Fauna

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden faunistische Untersuchungen zum Artenschutz beauftragt, die im März begannen und sich bis September 2013 erstrecken (ÖKOPLAN, Dezember 2015, Faunistische Untersuchung). Auf Grundlage einer Potenziëleinschätzung und nachfolgender Strukturkartierung wurden die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Altholz-Holzkäfer untersucht. Im Zeitraum Oktober / November wurde ein Artenschutzfachbeitrag (ÖKOPLAN Januar 2016) erstellt, der die artenschutzrechtliche Bewertung der nachgewiesenen Vorkommen umfasst.

Avifauna

Von April bis Juni 2013 wurden fünf Begehungen bei Tag zur flächendeckenden Erfassung aller Brutvogelarten durchgeführt. Von den 16 nachgewiesenen Vogelarten im Untersuchungsraum wurden 12 Arten in die Kategorie „Brutverdacht“ eingestuft, während es sich bei vier Arten allein um Nahrungsgäste handelt. Der Fitis wurde nur im südlichen Teil des Untersuchungsraums westlich des Plangebietes festgestellt. Von den Brutvogelarten ist nur der Haussperling auf der Vorwarnliste der deutschlandweiten Roten Liste aufgeführt, alle anderen nachgewiesenen Arten werden in der Roten Liste Deutschland sowie auch in der Roten

Liste Berlin als ungefährdet eingestuft. Der Girlitz, der nach der aktuellen Roten Liste Berlin (ebd.) als ungefährdet gilt, wird dennoch als näher zu betrachtende Art eingestuft, da die Art in Berlin nur mittelhäufig vorkommt (der Bestand des Girlitz in Berlin wird auf 200 - 600 Brutpaare geschätzt) und der kurzfristige Bestandstrend stark abnehmend ist.

Haussperlinge wurden im Norden und im Südwesten des Untersuchungsgebietes an den dort vorhandenen Gebäuden nachgewiesen. An dem im Norden vorhandenen Gebäudekomplex, bestehend aus Bahnhofsgebäuden und dem dahinter liegenden ehemals zu Wohnzwecken genutzten Gebäude, wurden insgesamt drei Brutpaare mit Brutverdacht festgestellt. Im Südteil erfolgten die Nachweise im Bereich der ehemaligen Autowerkstatt. Hier wurden zwei Brutpaare mit Brutverdacht nachgewiesen.

Vom Girlitz wurde ein Brutpaar mit Brutverdacht festgestellt. Ein Einzelnachweis erfolgte außerhalb der Grenzen des Untersuchungsgebietes auf der Westseite der Bautzener Straße in einem der Straßenbäume. Zwei weitere Einzelnachweise wurden innerhalb des Plangebietes erbracht. Wo sich der genaue Brutstandort der Art befindet, wurde nicht nachgewiesen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass die Art außerhalb des Plangebietes brütet, dieses aber Teil des Reviers der Art ist.

Das Vorhabengebiet weist entsprechend der Flächenausprägung und der innerstädtischen Lage eine fragmentarische Artengemeinschaft auf. Es wurden mit dem Girlitz und dem Haussperling nur zwei wertgebende Arten nachgewiesen. Bei der überwiegenden Anzahl der Brutvogelarten handelt es sich um zumindest teilweise als Freibrüter geltende Arten. Sechs Arten können Brutplätze im Bereich der vorhandenen Gebäude nutzen, ohne dass diese dort nachgewiesen wurden. Zusammenfassend betrachtet besitzt das Gebiet insgesamt nur eine geringe avifaunistische Bedeutung.

Fledermäuse

Von Mai bis September 2013 erfolgten sieben Begehungen zur Fledermauserfassung mittels Detektoren und Horchboxen sowie der Beobachtung von Flugbewegungen. Die zweistöckige, alte Pappel im nördlichen Drittel des Plangebietes weist durch eine Spechthöhle eine potentielle Eignung als Quartierbaum für Fledermäuse auf. Nach näherer Untersuchung im Januar 2016 hat sich herausgestellt, dass die Höhle ungeeignet für die Besiedlung durch Fledermäuse ist. An 13 der 17 untersuchten Gebäude wurden Spalten, Nischen oder Risse festgestellt, die auf mögliche Fledermausquartiere hinweisen. Spuren, die auf eine tatsächliche Besiedlung durch Fledermäuse hindeuten, wurden dabei jedoch nicht festgestellt. Bei den Detektor-Begehungen konnten mit der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) nur zwei Fledermausarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden.

Die Breitflügelfledermaus konnte einmal im Plangebiet und ein weiteres Mal außerhalb (am Alten Sankt-Matthäus-Kirchhof in der Großgörschenstraße) festgestellt werden. Länger währende Jagdaktivitäten dieser Art wurden im Untersuchungsgebiet nicht beobachtet.

Die Zwergfledermaus war bei allen Begehungen im Plangebiet und in dessen Umgebung präsent. Sie wurde sowohl jagend als auch das Plangebiet in verschiedenen Richtungen überfliegend festgestellt. Die Zwergfledermaus bejagte in erster Linie die Gehölze im westlichen Teil und den Gartenteich im nördlichen Bereich. Zeitweise wurden bis zu fünf Tiere gleichzeitig jagend verheard. Die übrigen Bereiche des Geländes wurden weniger intensiv bejagt. Es besteht dringender Quartierverdacht für die Zwergfledermaus, wobei konkrete Quartiere nicht lokalisiert werden konnten. Geeignet sind grundsätzlich die 13 bei der Strukturkartierung identifizierten Gebäude mit Quartierpotenzial.

Wiederholt wurden an verschiedenen Punkten entlang des Hauptweges, der an den Gehölzbestand im westlichen Teil des Areals angrenzt, Fledermäuse in Nord-Süd-Richtung fliegend registriert, so dass daraus eine Flug- und Jagdroute der Zwergfledermaus und der Breitflügelfledermaus abgeleitet wurde. Beide im Plangebiet nachgewiesene Arten sind im urbanen

Raum überwiegend häufig anzutreffen. Insgesamt betrachtet besitzt das Plangebiet für Fledermäuse eine mittlere Bedeutung.

Reptilien

Innerhalb des Plangebietes erfolgten zwischen Ende April und Anfang September 2013 fünf Begehungen bei günstiger Witterung, bei denen auf allen potenziell als Reptilienhabitate geeigneten Flächen gezielt nach Reptilien an geeigneten Sonnenplätzen, durch Absuchen von Versteckplätzen (z. B. durch Umdrehen von Steinen, Holzstücken und sonstigen deckungsgebenden Gegenständen) sowie durch das Auslegen von künstlichen Verstecken für Reptilien gesucht wurde. Im Ergebnis konnten jedoch keine Reptilienvorkommen im Untersuchungsgebiet festgestellt werden, was vor allem in der sehr geringen Strukturvielfalt begründet ist. Das Untersuchungsgebiet hat daher keine Bedeutung für Reptilien.

Amphibien

Zwischen Mitte April und Mitte Juni 2013 wurden bei günstiger Witterung drei Begehungen durchgeführt. Einziges potenzielles Amphibien-Laichgewässer ist ein strukturarmer Gartenteich. An dem Gewässer wurden keine Amphibien nachgewiesen. Laut Aussagen des Eigentümers des Teiches wurden in Vorjahren vereinzelt rufende Frösche verheard. Es ist davon auszugehen, dass es sich dabei um den sowohl in Berlin als auch deutschlandweit ungefährdeten Teichfrosch (*Pelophylax kl. esculentus*) handelt. Landhabitate wurden im Untersuchungsgebiet ebenfalls nicht festgestellt. Zusammenfassend betrachtet hat das Untersuchungsgebiet daher keine Bedeutung für Amphibien.

Holzkäfer

Mitte April 2013 wurde eine Strukturkartierung zur Ermittlung potenzieller Habitatbäume der tot- und altholzbewohnenden Käfer durchgeführt. Dabei wurde nach Bäumen gesucht, die vorzugsweise alt und kränkelnd oder abgestorben sind. Im Rahmen der Strukturkartierung wurde zudem in allen Gehölzbereichen gezielt nach Präsenzhinweisen gesucht (z.B. Kotballen, tote Käfer bzw. Käferreste). Für Altholzkäfer geeignete Strukturen wurden dabei nicht festgestellt, so dass von einer weitergehenden Untersuchung abgesehen wurde. Das Untersuchungsgebiet besitzt keine Bedeutung für artenschutzrechtlich streng geschützte Käfer.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands mit Durchführung der Planung

Biotope

Durch die geplante Über- und Unterbauung im Plangebiet muss von einer vollständigen Entfernung der vorhandenen Vegetation ausgegangen werden. Die wenige im Straßenraum befindliche Vegetation ist nicht durch die Bebauungsplanfestsetzungen betroffen. Der Bereich der geplanten Parkanlage ist im Bestand - mit Ausnahme einer ca. 760 m² großen mit jungem Robinien und Pappelaufwuchs bestandenen Fläche - versiegelt. Insgesamt ist der Verlust von rund 7.250 m² vegetationsgeprägter Biotopflächen zu erwarten. Die nach der Roten Liste der Gefäßpflanzen in Berlin als stark gefährdet eingestuft Wild-Rosen-Exemplare befinden sich innerhalb der in Aussicht genommenen Bahnfläche.

Die geplante naturnahe Parkanlage soll zur Stabilisierung der lokalen Population des Girlitz der Art entsprechende Habitatstrukturen aufweisen. Es ist eine extensive, naturnahe Gestaltung (Durchwegungen, Gehölz- und Wiesenflächen) vorgesehen. Nach dem Maßnahmenkonzept (Ökoplan, Januar 2016) sind offene Bereiche mit samentragenden Staudenfluren und stellenweise lückiger Bodenvegetation zu entwickeln. Ergänzend sollen einzelne Bäume und Gebüschgruppen integriert werden. Für die Anrechnung der Ausgleichsbiotope nach

Wertpunkten werden die Biotoptypen „sonstige ruderale Staudenfluren“, „ruderale Wiesen“ sowie „Laubgebüsche heimischer Arten“ zugrunde gelegt.

Am östlichen Rand des geplanten Baugebietes ist ein durchgängiger, 3 bis 5 m breiter Streifen für Bepflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen vorgesehen, der dazu dient, den Biotopverbund in einem Mindestmaß sicherzustellen. Die Flächen des Biotopverbundes werden in der Planungsbewertung entsprechend des Biotoptypes „Sträucher trockener/frischer Standorte mit überwiegend heimischen Pflanzen“ in Anrechnung gebracht.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde zum Nachweis der Einhaltung des Biotopflächenfaktors ein qualifizierter Freianlagenplan (TDB April 2016) erarbeitet. Die entsprechenden Unterlagen dienen als Grundlage für die Beurteilung der Planungssituation der flächenhaften Biotope. Als Vegetationsflächen mit Bodenanschluss werden alle begrünten Flächen außerhalb der Tiefgaragen bewertet.

Grundlage für die Beurteilung der Planungssituation Dachbegrünung ist die textliche Festsetzung Nr. 16 im Bebauungsplan, die eine extensive Begrünung vorsieht. Zur Berechnung der Dachflächen wird die im Bebauungsplan festgesetzte bzw. sich durch die Baukörperfestsetzung ergebende Grundfläche der entsprechenden Dachflächen zu Grunde gelegt.

Bäume

Durch die geplante Über- und Unterbauung wird der vorhandene Baumbestand im Vorhabengebiet vollständig entfernt werden. Die Bäume auf öffentlichem Straßenland sollen vollständig erhalten werden. Für diese Bäume ist zu erwarten, dass teilweise in die Wurzel- und Kronenbereiche eingegriffen wird. In Hinblick auf die Standsicherheit der Straßenbäume wurden laut Sachverständigengutachten (plan.b, Juli 2015) Schutzmaßnahmen an Bäumen, wie z.B. ein Pflegeschnitt, Schutz von Baumscheiben, Hochbinden der Baumkrone, Schutz des Wurzelbereiches durch Suchschachtung vor Baubeginn vorgeschlagen, wodurch Fällungen vermieden werden können. Diese Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag gesichert.

Seit Januar 2016 wurden Abrissarbeiten im Vorhabengebiet durchgeführt. Abrissbedingt wurden auf Grundlage der Genehmigungsbescheide vom 25. Januar 2016 und 16. Februar 2016 insgesamt 27 Baumfällungen vorgenommen.

Für die Pappel-Gruppe im südlichen Straßenabschnitt wurde durch das Gutachten eines öffentlich bestellten Sachverständigen (HIRSCH, Februar 2015) die Fällung von zwei Pappeln und einer Robinie aufgrund der Verkehrssicherungsverpflichtung herbeigeführt. Der Ausgleich dieser Bäume wurde in einem gesonderten Verfahren sichergestellt. Nach einem weiteren Gutachten (Braukmann, Juli 2015) wurden auch die beiden alten Pappeln Nr. 58 und 59 (Eingriffsgutachten, C+S April 2016) als nicht mehr standsicher gewertet. Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen haben ergeben, dass keine Quartiere (Spalten, Höhlen) für Vögel und Fledermäuse vorhanden sind. Der Ausgleich dieser Bäume wurde in einem gesonderten Verfahren sichergestellt.

Insgesamt ist der Verlust von 39 nach BaumSchVO Bln geschützten Bäumen zu erwarten. Die notwendigen Ersatzpflanzungen können innerhalb des Plangebietes erfolgen (s.u. Abschnitt „Maßnahmen zur Vermeidung...“).

Fauna

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

Nach BNatSchG ist zu prüfen, ob für die nach Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für europäisch geschützten Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie ein Tötungsverbot, ein Verbot der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. ein Verbot durch erhebliche Störung vorliegt. Die Prüfung bezieht auch

vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen; diese bezeichnen bestimmte Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG ein. Die artenschutzrechtlichen Belange unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung.

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

Bei den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Europäischen Vogelarten findet eine Art-für-Art-Betrachtung bei Arten statt, die dem Land Berlin nach maximal mittelhäufig sind und deren kurzfristiger Bestandstrend rückläufig ist (Girlitz). Weitere ungefährdete, in Berlin häufige Arten wurden einer vereinfachten Prüfung unterzogen.

Nahrungsgäste und Vögel, deren Brutvorkommen außerhalb des Untersuchungsgebietes liegen (Buchfink, Eichelhäher, Fitis, Graureiher und Nebelkrähe), mussten im Folgenden nicht weiter betrachtet werden, da kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten ist.

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

Für den im Vorhabengebiet an Gebäuden brütenden Vogelart Haussperling wird der genannte Verbotstatbestand durch den Abriss von Gebäuden im Rahmen der Umsetzung des B-Plans erfüllt. Ebenfalls ist für den Girlitz eine Erfüllung des Verbotstatbestands des § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu prognostizieren. Er ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu überwinden. Für alle anderen im B-Plangebiet vorkommenden und untersuchten europäischen Vogelarten sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Mit einer Entwicklung des Plangebiets gemäß § 34 Abs. 2 BauGB als faktisches Gewerbegebiet wäre mit einer Verminderung der Arten- und Strukturvielfalt zu rechnen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt zwar gegenüber dem Bestand gleich, es muss jedoch aufgrund der nur begrenzt steuerbaren Entwicklung einer zulässigen Gewerbeansiedlung damit gerechnet werden, dass die wertvolleren Vegetationsflächen sowie Bäume überplant würden. Ebenso würden die Habitatstrukturen für die Fauna in ihrer bisherigen Größe und Ausstattung vermutlich nicht erhalten bleiben können.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Biotope

Aufgrund der vorgesehenen nahezu vollständigen Umgestaltung des Plangebietes sind keine Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen möglich.

Für das Baugebiet wurde durch TDB Landschaftsarchitekten ein Freiflächenkonzept erstellt, das dazu dient, die Einhaltung des Biotopflächenfaktors (BFF) von 0,6 nachzuweisen. Dieses Konzept wurde mit pauschalisierten Annahmen zur Biotopentwicklung unterlegt und für den Bereich der öffentlichen naturnahen Parkanlage ergänzt, um den möglichen Ausgleich der Biotopverluste im Plangebiet abzuschätzen (vgl. nachfolgende Tabelle). Im Ergebnis ist festzustellen, dass ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes gewährleistet wird.

Tabelle 2: Ausgleich Biotope

gepl. Nutzung	Nutzung Fläche	Flächentyp gem. BFF-Berechnung April 2016	Biototyp	Biotop-Bezeichnung nach Köstler/Auhagen	Grundwert pro 1.000 qm	anrechenb. Biotopfläche (z.T. vertikal)	Fläche	WP Gesamt
					[WP]	[m2]	[m2]	[WP]
Baugebiet	17.031	Vegetationsflächen mit Bodenanschluss (auch im Spielplatzbereich)	101112 / 05160	Ziergärten / Zier- und Scherrasen	3	3.997	3.300	9,9
		Vegetationsflächen mit Bodenanschluss Sträucher (Pflanzbindung Nord)	071021 / 071031	Laubgebüsche trockener / frischer Standorte heimische Arten	7	550	550	3,9
		Dachbegrünung	12911	extensive Dachbegrünung	10	3.540	3.540	35,4
		Vegetationsflächen auf TG mit > 80 cm Bodenauftrag	101112 / 05160 TG	Ziergärten / -rasen ohne Bodenanschluss	2	1.485	1.505	3,0
		Halboffene Flächen (50% Vers.)	05160 RG	Rasengittersteine	1	1.177	1.170	1,2
		Teilversiegelte Flächen und Halboffene Flächen auf TG mit > 80 cm Bodenauftrag	12652 / 12653	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung oder teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)	0	0	2.945	0
		Begrünte Wände bis zu einer Höhe von 10 m	12920	Fassadenbegrünung	2	942		1,9
				sonst. versiegelte oder überbaute Flächen	0	0	4.021	0,0
private Verkehrsflächen	1.910			Vegetationsflächen mit Bodenanschluss	3		600	1,8
				sonst. versiegelte oder bebaute Flächen	0		1.310	0
Summe private Verkehrsflächen								57
geplante Parkanlage / Giritz-Habitatfläche	2.400		03230 / 033249 / 051121 / 071021 / 075913 / 12653 / 12654	Giritzhabitatfläche mit Gehölzpflanzung, Entwicklung samenreicher Staudenfluren und samenreicher Gras-/Krautfluren und Wegen*	5		2.400	12,0
Summe Parkanlage								12
öffentliche Verkehrsflächen (Platzfl. mit Treppenanlage)	346		101112 / 05160	Ziergärten / -rasen ohne Bodenanschluss	2		96	0,2
			12654	versiegelter Weg	0		250	0
Summe Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung								346
Bahnfläche (bleibt unverändert)								257
Straßenverkehrsfläche (bleibt unverändert)								4.333
Summe Gesamt								26.277

* für die geplante Parkanlage wird im Rahmen der Antragstellung einer Ausnahmegenehmigung nach §45 Abs.7 BNatSchG ein Maßnahmen- und Pflegekonzept fertig gestellt. 5 Wertpunkte stellt ein (konservativ berechneter) Durchschnittswert der Zielbiotop dar

Bäume

Aufgrund der notwendigen nahezu vollständigen Umgestaltung des Vorhabengebietes kann keiner der im Vorhabengebiet kartierten Bäume erhalten werden. Für die Platanen im öffentlichen Straßenraum, die vollständig erhalten werden können, ist während der Bauphase durch geeignete Schutzmaßnahmen, die im Durchführungsvertrag geregelt werden sollen, sicherzustellen, dass die Bäume keinen Schaden nehmen. Für den prognostizierten Verlust von 39 geschützten Bäumen wird nach BaumSchVO Bln folgende Kompensation gefordert:

- 18 Bäume mit 14/16 cm StU
- 34 Bäume mit 16/18 cm StU
- 18 Bäume mit 18/20 cm StU

Insgesamt müssen somit innerhalb des Vorhabengebiets **70** Neupflanzungen erfolgen.

Für den Verlust eines Baumes in der geplanten naturnahen Parkanlage sind **4** Baumerersatzpflanzungen mit 14/16 cm StU innerhalb dieser Fläche zu pflanzen.

Im Durchführungsvertrag (mit qualifiziertem Freianlagenplan TDB, April 2016) wird der Nachweis erbracht, dass diese Anzahl an Neupflanzungen im Baugebiet und in der vorgese-

nenen öffentlichen Grünfläche vollständig möglich ist. Die Anzahl der notwendigen Ersatzpflanzungen kann in Analogie zur Berliner Baumschutzverordnung durch die Verwendung größerer Pflanzqualitäten verringert werden. Die Baumarten sind Bestandteil des Freianlagenplans.

Pflanzungen parallel zur Bahntrasse werden durch die Richtlinien der DB AG (Ril 882.0204 und Ril 882.0205) eingeschränkt. Demnach sind folgende Mindestabstände von der Gleisachse einzuhalten:

Gehölze höher 25 m	12 m Abstand,
Gehölze höher 10 m	10 m Abstand,
Gehölze höher 5 m	8 m Abstand,
Gehölze höher 2 m	6 m Abstand,
Gehölze bis 2 m	5 m Abstand.

Fauna

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Basierend auf dem Fachbeitrag zum Artenschutz (Ökoplan, Januar 2016) werden im Folgenden Maßnahmen zur Vermeidung aufgezeigt, die Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, von europäischen Vogelarten sowie national geschützter Arten mindern oder vermeiden. Seit Januar 2016 wurden Abrissarbeiten im Vorhabengebiet durchgeführt. Die im Artenschutzfachbeitrag aufgeführten Maßnahmen zum Artenschutz wurden zum Teil bereits durchgeführt.

Bauzeitenregelung bei Gebäudeabriss

Um eine mögliche Tötung von Fledermäusen und Gebäudebrütern zu vermeiden, ist eine Bauzeitenregelung beim Abriss der Gebäude und sonstigen baulichen Strukturen zu beachten. Der Abriss von Gebäuden hat in den Wintermonaten (bis Mitte März 2016) stattgefunden. Versteckte Fledermausquartiere wurden nicht gefunden.

Bauzeitenregelung bei Gehölzrodungen

Im Zuge des Gebäudeabrisses wurde auf Grundlage der behördlichen Ausnahmegenehmigungen vom 25. Januar 2016 und 16. Februar 2016 die Beseitigung von 27 geschützten Bäumen vorgenommen. Zudem wurde eine Rodung nicht geschützter Gehölzbestände außerhalb der Brutsaison, vom Januar bis Ende Februar 2016 durchgeführt. Die Gefahr der Tötung von Fledermäusen konnte durch diese Maßnahme ausgeschlossen werden.

Kontrolle zu fallender Bäume auf Fledermausbesatz

In der faunistischen Kartierung (Ökoplan, Dezember 2015) wurden in einer doppelstämmigen Hybrid-Pappel in rund 10 m Höhe quartierrelevante Strukturen für Fledermäuse aufgenommen. Vor Fällung des Baumes, die auf Grundlage der Ausnahmegenehmigung vom 25. Januar 2016 durchgeführt wurde, haben sich nach näherer Untersuchung die Höhlen als ungeeignet für die Besiedlung durch Fledermäuse und Vögel herausgestellt.

Schutz von Gehölzbeständen und Staudenfluren während der Abrissmaßnahmen

Zur Erhaltung des Brutreviers des Girlitz bis zur Umsetzung des Bebauungsplans wird der überwiegende Teil der Gehölzbestände und die Ruderalfluren im Zentrum des Girlitzreviers erhalten. Während der Gebäudeabrissmaßnahmen wurden diese Bereiche vor Befahren, Lagern von Baumaschinen, Baufahrzeugen, Baumaterial etc. geschützt. Im Rahmen einer durch die Vorhabenträgerin beauftragten ökologischen Baubegleitung wird in regelmäßigen

Abständen das Einhalten der Maßnahme bis zum Ende der Brutperiode (mindestens bis zum 30. September) kontrolliert. Die ökologische Baubegleitung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gemäß „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“

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

Durch den Abriss von Gebäuden ist laut faunistischer Kartierung (Ökoplan, Dezember 2015) vom Verlust von 10 Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und von 5 Brutplätzen des Haussperlings auszugehen. Nach Vorgaben der „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ wurde ein Konzept für den ökologischen Ausgleich (§ 3 der o.g. Verordnung) in Form von künstlichen Nisthilfen und Ersatzquartieren erarbeitet. Demnach sind Quartiershilfen für Fledermäuse in doppelter Anzahl und Nisthilfen für Haussperlinge in gleicher Anzahl zu schaffen. Nach Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde Tempelhof-Schöneberg erfolgte die Aufhängung der Quartiershilfen im März 2016 vor Beginn der Vogelbrut- und fledermausaktiven Zeit in unmittelbarer Nachbarschaft zum Eingriffsort an den Fassaden des Baumarktes Hellweg. Die Art der Quartiershilfen und die Anbringungsorte sind im Durchführungsvertrag geregelt.

Anbringen von Nisthilfen für Höhlen-/Nischenbrüter an Bäumen

Für den Verlust von vier Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Blau- und Kohlmeisen und eines Gartenrotschwanzes, die zwar anthropogene Strukturen als Brutplatz nutzen, jedoch bevorzugt in Bäumen brüten, sieht das o.g. Ausgleichskonzept Nisthilfen in gleicher Anzahl an Bäumen vor, die vor Beginn der Vogelbrutzeit im unmittelbaren Umfeld des B-Plangebiets angebracht wurden. Die Art der Quartiershilfen und die Anbringungsorte sind im Durchführungsvertrag gekennzeichnet.

Die Nistkästen an Bäumen werden auf Wunsch des Eigentümers (Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Fachbereich Grün) nur temporär, bis zur Fertigstellung der Gebäude im Plangebiet angebracht. Langfristig wird der Ausgleich an den fertig gestellten Gebäuden im Vorhabengebiet erfolgen. Die Nistkästen an den Bäumen gehen nach Fertigstellung der Gebäude in das Eigentum der Grün Berlin über.

Kompensatorische Maßnahmen (FCS-Maßnahmen)

Schaffung von Habitatstrukturen für den Girlitz

Bei Umsetzung der Bebauungsplanung ist mit dem Verlust von einem Brutrevier des Girlitz zu rechnen. Der Girlitz besiedelt mosaikartig gegliederte Landschaften mit lockerem Baumbestand, Gebüschgruppen und Freiflächen mit samentragenden Stauden. Zur Stabilisierung der lokalen Population ist eine FCS-Maßnahme auf einer ca. 0,6 ha großen Fläche vorgesehen, die sich unmittelbar südlich der geplanten Bebauung anschließt. Bestandteil der Maßnahmenfläche ist die im B-Plan festgesetzte „öffentliche naturnahe Parkanlage“ von ca. 2.400 m². Hier sind durch die Entwicklung von samenreichen Gras- und Staudenfluren und die punktuelle Pflanzung von Gehölzbeständen Brut- und Nahrungshabitate für den Girlitz zu schaffen. Die Freiflächen sind von Gehölzen offen zu halten. Sie sind z.T. im Abstand von ca. 2 bis 5 Jahren im Herbst, in den übrigen Bereichen maximal zweimal im Jahr zu mähen. Entlang des südlichen Rands der Maßnahmenfläche im Bereich des Nord-Süd-Grünzugs sollen punktuell Maßnahmen durchgeführt werden, um den Bereich in Nord-Süd-Richtung offener zu gestalten. Auf der Rasenfläche, die unmittelbar südlich an den Bebauungsplan angrenzt, sind ebenfalls samenreiche Saumstrukturen zu entwickeln. Der westlich angren-

zende Laubgehölzbestand längs der Bautzener Straße ist dauerhaft als Habitat für den Gir-litz zu erhalten. Die Maßnahme ist spätestens unmittelbar nach Beendigung der Baumaßnahmen umzusetzen. Dies wird zusätzlich im Durchführungsvertrag geregelt.

Für den Bereich der geplanten naturnahen Parkanlage ist die Herstellung und Pflanzung der Fläche einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege im qualifizierten Freianlagenplan (TDB, April 2016) dargestellt und geregelt. Die Maßnahmen im Bereich des Nord-Süd-Grünzuges, die durch das Umsetzen der Fliederbüsche und Entwicklung einer Saumstruktur sowie die dauerhafte Sicherung (20 Jahre) der westlich angrenzenden Gehölze und Rasenflächen beinhaltet, wird im Durchführungsvertrag geregelt.

2.1.3. Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Topografie, Natürliche Bodenfunktionen und Versiegelung

Das Gelände liegt am Südrand des Urstromtals der Spree, im Übergang zur Teltower Hochfläche. Das Gelände ist relativ flach und fällt nach Norden hin leicht ab. Im nördlichen Teil ist das westliche Drittel ca. 1,5 bis 2 m tiefer gelegen als das angrenzende Gelände bis zur S-Bahntrasse.

Das Plangebiet umfasst ehemalige Bahn- und Gewerbeflächen. Diese sind durch Aufschüttungen und bauliche Veränderungen gekennzeichnet, die z.T. mehr als 100 Jahre zurück reichen. Dementsprechend wird in der Umweltatlaskarte Planungshinweise zum Bodenschutz (01.13) das Plangebiet dem „Unerheblichkeitsbereich“ zugeordnet, d.h. es handelt sich um anthropogene Bodengesellschaften ohne besondere Anforderungen bei Planungsentscheidungen. Diese Einschätzung wurde durch die Ergebnisse einer orientierenden Bodenuntersuchung aus dem Jahr 2010 bestätigt (siehe unten – Abschnitt „Schädliche Bodenveränderungen, Altlasten“). Bezüglich der natürlichen Funktion des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte wurde auf Grundlage der Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin (BBE Berlin 2012) eine geringe Bedeutung festgestellt.

Der aus der Biotopkartierung abgeleitete Versiegelungsgrad beträgt im Bestand im gesamten Plangebiet, einschließlich der vorhandenen Straßenverkehrsflächen, knapp 71 %, wobei der Versiegelungsgrad im Süden des Plangebietes höher ist als im nördlichen Teil.

Schädliche Bodenveränderungen, Altlasten

Erste orientierende Bodenuntersuchungen erfolgten 1999 (Gutachten hanseatisches Umweltkontor). Zur Vorbereitung des Planverfahrens erfolgte eine orientierende Altlastenerkundung (Gutachten im Auftrag der Fa. LOMB Ingenieurgesellschaft vom 31.5.10). Insgesamt wurden 35 Bohrsondierungen bis in zumeist drei Meter unter GOK ausgeführt.

Die ausgeführte Schadstoffanalytik ergab für die überwiegende Mehrzahl unauffällige Gehalte an den untersuchten Schadstoffparametern MKW, PAK, BTX, Schwermetalle, Arsen. Prüfwerte der BBodSchV für den Nutzungsbereich Wohngebiet werden an keiner Stelle überschritten. Die im B-Plan nördlich der Großgörschenstraße als Wohngebiet ausgewiesenen Flächen sind nach vorliegenden Erkenntnissen uneingeschränkt für Wohnzwecke geeignet.

Im südlich der Großgörschenstraße gelegenen Teil des Plangebiets werden 2.400 qm als „naturnahe Parkanlage“ ausgewiesen. Nördlich angrenzende Teilflächen werden im vorliegenden qualifizierten Freiflächenplan als Freiflächen der geplanten Kindertagesstätte (Kita-Garten) dargestellt. Für diese Bereiche fehlen repräsentative Bodenuntersuchungen.

Die vorliegenden Untersuchungen ergaben Hinweise auf nutzungsrelevante Bodenbelastungen:

- Schichtenverzeichnisse zeigen flächendeckend bauschutthaltige Aufschüttungen von ca. 1m Mächtigkeit,
- die im Gutachten LOMB 2010 im Bereich der geplanten Parkanlage entnommene MP 11 des Bodens ergab mit die höchste Belastung an Benzoapyren mit 4,86 mg/kg. Für BS 6 / 1020 – 70 (HUK 1999) wird im oberen Meter ein Bleigehalt von 640 mg/kg festgestellt. Beide Werte überschreiten die in der BBodSchV für die Nutzungsbereiche Kinderspielflächen/ Wohngebiet vorgegebenen Prüfwerte.“

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands mit Durchführung der Planung

Topografie, Natürliche Bodenfunktionen und Versiegelung

Die Prognose bezüglich der voraussichtlichen Versiegelung erfolgt auf Basis des qualifizierten Freiflächenplans (April 2016). Über- und unterbaubare Flächen wurden bei der Ermittlung des voraussichtlichen Versiegelungsgrades als vollständig versiegelt, teilversiegelte Wege auf nicht unterbauten Flächen als 80%ige Versiegelung angenommen. Für die öffentlichen Verkehrsflächen wird keine Veränderung gegenüber der Bestandssituation angenommen. Unter Berücksichtigung dieser Annahmen ergibt sich aus der Durchführung der Planung insgesamt keine wesentliche Veränderung des Versiegelungsgrades

In der geplanten naturnahen Parkanlage ist davon auszugehen, dass nach den Kriterien zur Bewertung der „natürlichen Funktionen des Bodens und der Archivfunktion“ (Eingriffsgutachten, C+S, Juni 2017) aufgrund des vorgesehenen Auftrages von organischer Bodensubstanz in Bezug auf die „Filter- und Pufferfähigkeit des Bodens“ sowie der „Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt“ eine Verbesserung gegenüber dem Bestand eintritt.

Tabelle 3: Angenommene Versiegelung im Plangebiet

geplante Nutzungen	Fläche m ²	Versiegelung im Bestand		angenommene Versiegelung i.d. Planungssituation (auf Basis des qualifizierten Freiflächenplans)		Differenz %
		%	m ²	%	m ²	
Baugebiet (inkl. private Verkehrsflächen)	18.941	66%	12.444	73%	13.906	8%
Parkanlage	2.400	74%	1.765	15%	366	-58%
öffentl. Verkehrsfläche	346	64%	220	28%	96	-36%
Straßenverkehrsfläche (bleibt unverändert)	4.333	95%	4.131	95%	4.131	
Bahnfläche (bleibt unverändert)	257	0%	0	0%	0	
Plangebiet	26.277	71%	18.560	70%	18.499	

Schädliche Bodenveränderungen, Altlasten

Nach Vorabstimmung mit dem Vorhabenträger soll im Außenbereich der geplanten Kindertagesstätte sowie auf der als naturnahe Parkanlage ausgewiesenen Fläche bauvorbereitend einen Bodenabtrag von mindestens 30 cm Bodentiefe vorgenommen werden. Eine entsprechende Verpflichtung ist nach vorheriger Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden.

Das zum Wiedereinbau bestimmte Bodenmaterial muss im Bereich der Kindertagesstätte die Zuordnungswerten der TR Boden 2004/ LAGA Z 0 einhalten. Im Bereich der geplanten Parkanlage sind die Prüfwerte der BBodschV, Nutzungsbereich „Park- und Freizeitflächen“ einzuhalten.

Die Einhaltung der Vorgaben des § 12 BBodSchV bezüglich bodenphysikalischen Beschaffenheit ist für beide Flächen nachzuweisen. Insbesondere darf in durchwurzelbaren Bodenschichten nur Bodenmaterial mit weniger als 10 % anthropogenen Beimengungen verwendet werden. Die Ausführungsplanung für die geplanten Spielfläche bzw. Außenanlagen der Kindertagesstätten, insbesondere Bodenaufbau und Wahl des einzubringenden Bodensubstrats ist bauvorbereitend mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen.

Durch Umsetzung der o.g. Sanierungsmaßnahmen kann die Nutzungseignung für die geplante Nutzung hergestellt werden.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Verschlechterung des Schutzgutes Boden nicht auszuschließen. Zwar entspricht das zulässige Maß der baulichen Nutzung in etwa dem bei Beginn des Planverfahrens vorhandenen Bestand, jedoch ist durch die fehlende Möglichkeit der Steuerung auch eine Bebauung der im Bestand unversiegelten Flächen möglich. Die ermittelten Bodenbelastungen wären im Hinblick auf die entwickelbare gewerbliche Nutzung unkritisch.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Durch Festsetzungen zum Maß der Nutzung, die die zulässige Über- und Unterbauung des Baugebietes begrenzen, sowie durch die Einhaltung des im Landschaftsplan 7-L-4 festgesetzten Biotopflächenfaktors von 0,6 wird sichergestellt, dass keine erheblichen Eingriffe im Schutzgut Boden verbleiben. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zur Begrünung von unterbauten Grundstücksflächen sind geeignet, Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden weiter zu verringern.

Innerhalb der geplanten naturnahen Parkanlage wird durch Entsiegelungsmaßnahmen sowie den Austausch von belastetem Boden durch unbelastetes Substrat und organischem Boden eine Verbesserung des Bodens bilanziert.

Mit Umsetzung der Planung werden im Zuge des notwendigen Bodenaushubs die belasteten Aufschüttungen aus dem Plangebiet entfernt werden.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Das Grundwasser fließt laut Grundwassergleichenkarten des Geologischen Atlas' von Berlin großräumig in nördliche Richtung zur Spree. Das Grundwasser befindet sich zwischen 32 und 33 m über NHN. Aufgrund der Geländeneigung liegt der aktuelle Grundwasserstand zwischen ca. 2,5 m unter Geländeoberkante (u. GOK) im Nordwesten - im Bereich Yorckstraße Ecke Bautzener Straße - und ca. 6,7 m u. GOK im Süden des Grundstückes (GuD, 2015). In der Umweltatlaskarte zum Grundwasserflurabstand (02.16) werden im Plangebiet Flurabstände von 4 bis 7 m u. GOK angegeben. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Umweltatlaskarte 02.16 – Verweilzeit des Sickerwassers) wird als mittel eingestuft. Das Plangebiet ist gemäß der Umweltatlaskarte zur Art der Kanalisation (02.09) an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Das Gelände liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Dem gesamten Vorhabengebiet wird nach den Kriterien zur Bewertung der Abflussbildung und des Wasserhaushalts (Eingriffsgutachten, C+S, Juni 2017) hinsichtlich des Gesamtabflusses und der Versickerung eine mittlere Bedeutung für die Abflussbildung und den Wasserhaushalt (Gesamtabfluss 50-70 %) zugeordnet.

Im Jahr 2010 wurden im Norden sowie am Südrand des Plangebietes zwei Grundwasserproben auf Schadstoffe untersucht. Die Laboranalysen ergaben keine oder nur geringe Gehalte an den analysierten Stoffen (Schwermetalle, Cyanide, MKW, Phenol-Index, BTEX, LHKW). Die entsprechenden sanierungsbedürftigen Schadenswerte der Berliner Liste wurden weit unterschritten. Die noch in 2004 ermittelten LHKW-Belastungen bestätigten sich nicht. (LOMB Ingenieurgesellschaft mbH, 2010)

Im nördlichen Teil des Geländes befindet sich ein kleiner künstlich angelegter Folienteich. Weitere Oberflächengewässer sind im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung nicht vorhanden. Der Wertträger Gewässerstrukturgüte hat daher im Plangebiet keine Bedeutung.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands mit Durchführung der Planung

Um die begrenzte Aufnahmefähigkeit des bestehenden Mischwasserkanals nicht weiter zu belasten, soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Hierzu werden auf den Dachflächen der Wohnhäuser sowie den mit einer Erdschicht überdeckten Garagendächern Retentionsräume geschaffen. Das anfallende Niederschlagswasser soll über ein unterirdisches Rigolensystem versickert werden. Auf Grundlage der Ermittlung des Biotopflächenfaktors (TDB 2014) wurde durch die Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH (2014) eine entsprechende Berechnung durchgeführt, die als Grundlage für das Entwässerungskonzept dient. Bei der Bewertung des Wasserhaushalts wurden insbesondere die Komponenten Verdunstung, Oberflächenabfluss und Versickerung betrachtet.

Tab. 4: Bewertung der Grundwasserbilanz (Planung Baugebiet)

Von Jahresniederschlag (616mm)	Bestand			Planung		
	%	mm	m ³	%	mm	m ³
Verdunstung	63,8	393	6.336	47,7	294	6.336
Versickerung	36,25	223	6.829	51,45	317	6.829
Abfluss	0	0	108	0,81	5	108

Unter Berücksichtigung der o.a. Grundwasserbilanz ergibt sich mit Durchführung der Planung zugunsten der Versickerung eine Verringerung der Verdunstung; der Oberflächenabfluss bliebe sehr gering: Es ist daher keine Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

Die geplante naturnahe Parkanlage hat mit einem Gesamtabfluss von <39 % und einer Versickerungsrate von <40 % eine sehr hohe Bedeutung für den Wasserhaushalt. Bei Durchführung der Begrünung steigt die Verdunstungsrate zugunsten der Versickerung erheblich und kann damit auch einen positiven klimatischen Effekt bewirken.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre aufgrund der zulässigen Gewerbeansiedlung die Niederschlagsentwässerung im Einzelfall zu prüfen. Eine Verschlechterung des Schutzgutes Wasser wäre nicht auszuschließen, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass aufwendige und positiv auf die Wasserbilanz wirkende Entwässerungssysteme ohne Einleitung in die bestehende Mischwasserkanalisation zur Anwendung kommen würden.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Im Baugebiet wird durch eine Verringerung des Oberflächenabflusses eine Ableitung des Niederschlagswassers in die bestehende Kanalisation vermieden und eine vollständige Ver-

sicherung im Plangebiet erreicht. Die entsprechenden Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag gesichert.

2.1.5. Schutzgut Klima, Luft

Bestand und Bewertung

In der Karte des digitalen Umweltatlas „Klimafunktionen und Planungshinweise Stadtklima 2015“ wird das Plangebiet als Siedlungsraum mit einer ungünstigen thermischen Situation dargestellt. Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind notwendig und prioritär. Bei Nachverdichtungsvorhaben ist darauf hinzuwirken, dass sie nicht zu Verschlechterungen auf der Fläche selbst sowie den angrenzenden Flächen führen. Die westlich angrenzenden, bebauten Blöcke werden als „Siedlungsraum mit einer weniger günstigen thermischen Situation“ gekennzeichnet. Der Straßenraum der Bautzener Straße hingegen gilt in Bezug auf die Thermik als günstig.

Weite Teile des sogenannten Flaschenhalses sowie des Gleisdreiecks werden als Grün- und Freiflächen der „höchsten Schutzwürdigkeit“ dargestellt. Aufgrund dieser Ausgangslage wurde entschieden, die klimatische Situation im Plangebiet sowie die möglichen klimatischen Auswirkungen einer Wohnbebauung näher zu untersuchen. Daher wurde im Mai 2013 die Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die lokale Lufttemperatur- und Kaltluftaustauschsituation beauftragt (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 2014).

Gegenstand der gutachterlichen Betrachtung waren v. a. die Parameter Temperatur/Temperaturdifferenz und der Kaltluftvolumenstrom insbesondere im Wechselspiel zwischen Bahn- und Freiflächen, dem Plangebiet und dem westlich angrenzenden Block. Hinsichtlich der Temperaturdifferenz (hochsommerliche Durchschnittstemperatur) wurde im Ist-Zustand eine Differenz der Lufttemperatur (jeweils in 2 m Höhe über Grund) von 2,0 Kelvin zwischen Flaschenhals und südlichem Plangebiet, von 2,1 Kelvin zwischen Flaschenhals und mittlerem Plangebiet sowie von 3,2 Kelvin zur Wohnbebauung westlich der Bautzener Straße festgestellt. Referenzzustand ist eine hochsommerliche (strahlungsintensive), austauscharme Wetterlage zum Zeitpunkt der stärksten Abkühlung im Tagesgang (4:00 Uhr morgens).

Aufgrund der räumlichen Temperaturunterschiede wird die in den Nachtstunden über den Freiflächen entstehende kältere Luftmasse in Bewegung gesetzt (thermischer Antrieb). So wird im Ist-Zustand ein regionaler, von Süd nach Nord gerichteter, hoher Volumenstrom (< 300 m³/s) über den Freiflächen des Flaschenhalses nachgewiesen. Hiervon zweigt ein lokaler Volumenstrom mittlerer Größe (200 - 300 m³/s) über die Bautzener Straße, der Geländetopografie folgend in das westlich angrenzende Wohnquartier ab.

Das gesamte Vorhabengebiet wird nach den Kriterien zur Bewertung der „Kaltluftleitbahnen und Kaltluftabflüsse für den Luftaustausch“ (Eingriffsgutachten, C+S April 2016) einer mittleren Bedeutung zugeordnet. Bezüglich der „Stadtklimatischen Funktion“ wird der Planungsraum im Bestand als klimatisch günstiger Siedlungsraum (ebd.) bewertet.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands mit Durchführung der Planung

Mittels eines rechnergestützten Klima- und Strömungsmodells wurden die planungsbedingten Auswirkungen auf die Lufttemperatur und den Kaltluftvolumenstrom berechnet. Danach ergeben sich im Planzustand kaum Veränderungen gegenüber der Bestandssituation. So stellen sich gegenüber dem Ist-Zustand nur geringfügig veränderte Temperaturdifferenzen ein. Es erhöht sich die Differenz zwischen den Freiflächen des Flaschenhalses und dem Inneren des Bestandsquartiers westlich der Bautzener Straße um 0,2 Kelvin. Die Differenz zum mittleren Plangebiet erhöht sich um 0,3 Kelvin. Dagegen vermindert sich im südlichen

Plangebiet die Temperaturdifferenz zu den Freiflächenflächen des Flaschenhalses um 1,8 Kelvin.

Auch bezüglich des Kaltluftvolumenstroms werden im Planzustand nur geringfügige Änderungen festgestellt. Der regional wirksame Volumenstrom bleibt von der Planung unberührt. Der lokale, das westlich der Bautzener Straße erreichende Volumenstrom vermindert sich nur geringfügig auf 180 - 300 m³/s. Es entsteht ein differenziertes Strömungsfeld. Die Freiflächen zwischen der geplanten Bebauung werden als Leitlinien genutzt.

Im Ergebnis lässt sich zusammenfassen, dass durch die geplante Bebauung bzgl. des Wertträgers „Kaltluftleitbahnen und Kaltluftabflüsse für den Luftaustausch“ (Eingriffsgutachten, C+S, Juni 2017) keine Verschlechterung der Überwärmungssituation des angrenzenden Bestandsquartiers eintritt. Hinsichtlich der „Stadtklimatischen Situation“ treten im geplanten Baugebiet selbst durch Hinderniswirkung von Gebäuden auf das Strömungsfeld einerseits aber auch durch dessen Kanalisierung andererseits Zu- und Abnahmen in direkter räumlicher Nähe nebeneinander auf. Gegenüber dem Bestand geht das geplante Baufeld aufgrund der oben beschriebenen Wirkung mit einer geringen Verschlechterung in die Eingriffsbilanz ein.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Plangebiets gemäß § 34 Abs. 2 BauGB ermöglicht nach Art und Maß der baulichen Nutzung nur flache Gewerbebauten. Insofern wäre keine erhebliche Beeinträchtigungen der großräumigen Luftleit- und Ventilationsbahn zu erwarten, allerdings könnte sich kleinräumig die bioklimatische Situation durch geschlossene Gebäudestrukturen zu den kaltluftproduzierenden Flächen hin verschlechtern.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Ein wesentlicher Aspekt des Konzepts zur Vermeidung klimatischer Auswirkungen ist in der strömungsgünstigen Durchlässigkeit der geplanten Hochbauten zu sehen. Die offene Bauungsstruktur bzw. deren Öffnungen wirken als Leitlinien der Kaltluftmassen, so dass der Kaltluftvolumenstrom mit ähnlicher Wirkung wie in der Ist-Situation die Bestandsquartiere von Osten erreichen kann.

Klimatisch positiv wirkt sich insbesondere die geplante naturnahe Parkanlage im Süden des Plangebietes aus. Hier tritt lokal eine Verbesserung gegenüber dem Bestand auf. Zudem wird der Forderung der Planungshinweiskarte des Umweltatlas entsprochen, eine Kompensation im möglichst direkten Umfeld zu schaffen. Weitere positive Effekte, die durch die stadtklimatische Berechnung ebenfalls betrachtet wurden, sind die geplante Dachbegrünung, die Begrünung der Decken der Untergeschosse sowie die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen.

Durch die extensiv zu begrünenden Dächer der Staffelgeschosse, der gärtnerisch anzulegenden Dächer der eingeschossigen Gebäude, die zudem mit einer mindestens 80 cm dicken Erdschicht zu versehen sind, sowie in Kombination mit geeigneten Maßnahmen, wie die Sicherstellung einer ständigen Durchfeuchtung der Gründächer, kann deren klimatische Wirksamkeit weiter erhöht werden.

2.1.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild wird gemäß dem Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin (SenStadtUm, 2013) anhand der folgenden Kriterien bewertet:

Themenbereich Landschaftsbild

- Erkennbarkeit des Stadt- und/oder Naturraums (Anteil quartierstypische Bebauungs- / Freiraumstrukturen),
- Anteil landschaftstypischer bzw. gestalterisch wertvoller Elemente sowie
- Visuelle Ungestörtheit/identitätsstiftende Sichtbeziehungen.

Themenbereich Erholungsnutzung

- Freiflächenversorgung,
- innere und äußere Erschließung/Verbindungsfunktion sowie
- Freiheit von akustischen und/oder geruchlichen Beeinträchtigungen.

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch seine Lage an der Nord-Süd-Bahntrasse mit dem S-Bahnhof Yorckstraße. Die baumbestandene Bautzener Straße mit angrenzender geschlossener Bebauung bildet die westliche Grenze. Das Landschaftsbild ist im Süden geprägt durch eine gewerbliche Nutzung. Im zentralen Bereich befinden sich zwischen versiegelten Flächen offene ruderaler Bereiche mit Spontanvegetation. Die Bebauung an der Yorckstraße im Norden des Plangebiets weist eine heterogene Bebauungsstruktur mit zum Teil leer stehenden, privaten Gebäuden auf. Das Erscheinungsbild des Raumes leidet zudem durch die fortschreitende Vermüllung. Das Gebiet weist nur einen sehr geringen Anteil quartierstypischer Bebauungs- und Freiraumstrukturen auf.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume mit typischen ruderalen Arten und insgesamt relativ hoher Vitalität stellen als landschaftstypische Elemente einen gewissen Wert für das Landschaftsbild dar. Der Anteil an landschaftsbildprägenden Altbäumen ist jedoch gering und der Anteil landschaftstypischer und gestalterisch wertvoller Elemente ist gegenüber dem Anteil störender bzw. untypischer Elemente ebenfalls als gering zu bewerten.

Das Plangebiet weist zurzeit keine kleinräumig identitätsstiftenden Sichtbeziehungen auf. Zugleich bestehen auch keine großräumigen visuellen Beeinträchtigungen. Das Gelände ist eingezäunt und ist nur durch die Zufahrt zu bestimmten Zeiten zugänglich. Durch den privaten Charakter ist die Fläche daher für die allgemeine Erholung nicht nutzbar. Die Kriterien zu diesem Themenbereich können bei der Bewertung der Bestandssituation somit keine Anwendung finden.

Insgesamt weist das Plangebiet im Bestand nur eine geringe Qualität für das Orts- und Landschaftsbild auf.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands mit Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung wird die Bautzener Straße städtebaulich gefasst und stärker von der Bahnlinie abgeschirmt. Die geplanten Baukörper orientieren sich hinsichtlich der Bauhöhen und der Gliederung an der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Durch die geplante Strauchpflanzung entlang der Bahn (Grünverbindung) sowie die vorgesehenen Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken wird zudem ein Mindestmaß an Durchgrünung für das geplante Baugebiet sichergestellt. Längs der östlichen Grundstücksgrenze soll zur Abschirmung des Bahnlärms eine überwiegend 1,5 m und in Teilen bis 2,5 m hohe Lärmschutzwand errichtet werden, die vorhabenseitig begrünt werden wird.

Gemäß den Kriterien zur Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung (Eingriffsgutachten, C+S, April 2016) wird das geplante Baugebiet in einen bebauten Bereich und einem Grünverbund unterteilt. Die festgesetzte öffentliche Durchwegung von der geplanten naturnahen Parkanlage bis zur Yorkstraße wird ebenfalls dem Grünverbund zugeordnet.

Der Anteil landschaftstypischer und gestalterisch wertvoller Elemente nimmt im bebauten Teil des Baugebiets durch die Überformung der ruderalen Strukturen ab. Die Grünverbundung sowie die Parkanlage dagegen werden durch die Planung aufgewertet.

Für die geplante naturnahe Parkanlage wird eine Verbesserung der „Visuellen Ungestörtheit“ angenommen, da keine anthropogenen Überformungen und störende Elemente vorhanden sind. Die geplante Lärmschutzwand schränkt einerseits die Sicht auf das angrenzende, offene Bahngelände ein; andererseits sind durch die Begrünung und der im qualifizierten Freiflächenplan dargestellten abwechslungsreichen Bepflanzung keine Einschränkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Dem Wertträger „Innere und äußere Erschließung“ wird innerhalb des Baugebietes nur eine geringe Bedeutung beigemessen. Für die Parkanlage und dem Grünverbund wird eine hohe Bewertung vorgenommen.

Die Freiflächenversorgung wird nur innerhalb der erholungsrelevanten Flächen gewertet. Insofern geht nur die geplante Parkanlage in die Bewertung ein. In der Gesamtbewertung aller Kriterien bleibt das gesamte Vorhabengebiet in der Wertigkeit in etwa gleich.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte sich das städtebaulich ungeordnete Landschaftsbild verfestigen und das Plangebiet wäre der Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Folgende Festsetzungen dienen, wie oben erläutert, der Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild und der Beseitigung bestehender Defizite:

- Baukörperfestsetzungen und Festsetzung der Gebäudeoberkanten zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes,
- Allgemeine Bepflanzung, Anpflanzung großkroniger Laubbäume in dem Baugebiet (geregelt über den Durchführungsvertrag), gärtnerische Gestaltung der Freiflächen auf den Garagen- und Sockelgebäuden,
- Festsetzung einer öffentlichen naturnahen Parkanlage und einer öffentlichen Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer.

2.1.7. Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Bestand und Bewertung

Im Plangebiet befinden sich das Wohn- und Restaurationsgebäude (Yorkstraße 56A) und ein Teil der Yorkbrücke Nr. 5, die beide als geschützte Baudenkmale in der Berliner Denkmalliste eingetragen sind. In unmittelbarer Nähe, jedoch bereits außerhalb des Plangebiets, befinden sich das Bahnhofsgebäude und der Bahnsteig des S-Bahnhofs Yorkstraße sowie die Yorkbrücken, die ebenfalls als geschützte Baudenkmale in der Berliner Denkmalliste eingetragen sind.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands mit Durchführung der Planung

Das Gebäude der Gaststätte "Zum Umsteiger" (Wohn- und Restaurationsgebäude) soll erhalten bleiben. Die Yorckbrücke Nr. 5, die im Jahre 2012 denkmalgerecht saniert wurde, soll zukünftig als überbezirkliche Fuß- und Radwegeverbindung und somit als Teil des Nord-Süd-Grünzuges entlang der ehemaligen Dresdner Bahn fungieren und ebenfalls erhalten werden. Gleiches gilt für das denkmalgeschützte Widerlager der Yorckbrücke Nr. 5, das an den Stadtplatz mit Treppenanlage angrenzt.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Es ergeben sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Änderungen gegenüber der Bestandssituation zum Schutzgut Kultur- und anderen Sachgüter.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Keine.

2.2. Wechsel- und Summationswirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der unterschiedlichen Schutzgüter entstehen. Diese Wirkungen sind bereits in den Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern ausführlicher beschrieben (z.B. Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Veränderung der Bodenversiegelung). Darüber hinaus sind keine sich negativ verstärkenden (synergetischen) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen.

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

- Bei der Prognose der Verkehrsentwicklung wurden die Auswirkungen des neu eröffneten Baumarktes auf der nördlichen Seite der Yorckstraße mit einbezogen.

2.3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Gelände unterlag in Teilen einer extensiven gewerblichen Nutzung. Eine auch zukünftige gewerbliche Nutzung ist jedoch mit den in sämtlichen formellen und informellen Planwerken des Landes Berlin vorgesehenen Entwicklungen, die vom Grundsatz her die Entwicklung eines Wohngebietes verfolgen, nicht kompatibel. Nach der Freistellung von Bahnbetriebszwecken im Jahr 2009 wurde das Grundstück an die Vorhabenträgerin verkauft, die ein städtebauliches Konzept eingereicht hat, das die bestehenden Planungsvorgaben berücksichtigt. Durch Anwohner wurde zu verschiedenen Anlässen gefordert, den derzeitigen Zustand beizubehalten bzw. die Fläche in Gänze als öffentliche Grünfläche und überörtliche Wegeverbindung zu nutzen. Als weitere Planungsmöglichkeit wurde zeitweise auch über die Entwicklung eines Gewerbegebietes nachgedacht. Beide Planungsmöglichkeiten werden bewusst nicht weiterverfolgt, da eine bauliche Freihaltung der Fläche aufgrund der Innenstadtlage, der hervorragenden Verkehrsanbindung und der bereits vorhandenen guten Grünflächenversorgung eine dem Standort nicht angemessene Maßnahme wäre. Gleiches gilt im Wesentlichen für die gewerbliche Entwicklung, die der besonderen Lagegunst, der benachbarten Wohnnutzung und der besonderen städtebaulich gestalterischen Anforderungen, die hier eingehalten werden müssten, nicht gerecht werden würde.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Technische Verfahren der Umweltprüfung und weiterer Untersuchungsbedarf

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

- Verkehrliche Untersuchung aus dem Jahr 2015 - unter Einbeziehung der prognostizierten Auswirkungen des nördlich der Yorckstraße (damals noch im Bau) befindlichen Baumarktes zur Ermittlung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte und des Stellplatzbedarfes. Berichtsdatum: 26. Oktober 2015.
- Verkehrstechnische Überprüfung/Monitoring in einem Zeitraum von einem bis zwei Jahren nach Nutzungsaufnahme,
- Strukturdynamische Berechnungen, Ergänzungen zum Gutachten G 65-2/14_ Rev2, Berlin 05.04.2016,
- Schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2015 zur Bestimmung der Immissionspegel an der geplanten Wohnbebauung nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, 1987) und zur Prüfung möglicher Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen. Berichtsdatum: 23. März 2016.
- Biotop- und Baumkartierung im Frühjahr 2013, Nachkartierung im Frühjahr 2014; Ableitung des Versiegelungsgrades aus der Biotopkartierung.
- Faunagutachten aus dem Jahr 2013, Methoden und Kartierzeiträume sind bei den einzelnen Artengruppen benannt. Berichtsdatum: Dezember 2015, Artenschutzfachbeitrag, Januar 2016
- Bericht zu orientierenden abfalltechnischen Untersuchungen und orientierenden Altlastenuntersuchungen aus dem Jahr 2010 mit insgesamt 20 Kleinrammbohrungen bis mindestens 8 m u. GOK, Analyse von 14 Bodenmischproben und 13 Einzelproben sowie Ausbau und Beprobung von zwei Grundwassermessstellen. Geomagnetische Messungen auf zwei Feldern. Berichtsdatum: 31. Mai 2010.
- Fachbeitrag Stadtklima zur Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die lokale Lufttemperatur- und Kaltluftaustauschsituation. Berichtsdatum: 20. Juli 2014.
- Städtebauliches Konzept und architektonische Vorplanung (Arbeitsstand: 23. November 2015), Qualifizierter Freiflächenplan (Stand: April 2016) sowie Konzept zur Einhaltung des Biotopflächenfaktors (Stand: April 2016).
- Die Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen für ein Brutrevier des Girlitz gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG wurde durch den Artenschutzfachbeitrag durchgeführt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz IE hat die Inaussichtstellung einer Ausnahme nach § 45 Absatz 7 Satz 1 Nummer 5, Satz 2 BNatSchG schriftlich bestätigt (SenStadtUm IE 07.04.2016). Das Pflege- und Entwicklungskonzept für die FCS-Maßnahmenfläche zur Sicherung der Maßnahme über 20 Jahre wird im Durchführungsvertrag gesichert.

3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Konzeption zur künftigen Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen soll im Wesentlichen auf den vorhandenen Umweltinformationssystemen und den fachbehördlichen Aktivitäten/Zuständigkeiten basieren.

Nachfolgend wird der Umfang der Überwachung nach den Erfordernissen der Planungen und auf Basis der vorliegenden Erkenntnisse benannt. Es werden differenziert für einzelne Schutzgüter und Belange die relevanten Umweltziele sowie möglicherweise einzuleitende Aktivitäten im Falle der Zielverfehlung festgelegt.

Schutzgut Mensch

Ziele:	Vermeidung der Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Lärm und Luftschadstoffe.
Maßnahmen:	Feststellung möglicher Lärm- und Luftbelastungen. Überprüfung der immissionsrechtlichen Maßgaben.
Turnus, Qualität:	Überprüfung im Rahmen üblicher fachbehördlicher Aktivitäten/Zuständigkeiten.

Schutzgut Boden, Bodenwasser

Ziele:	Vermeidung der Gefährdung der Schutzgüter und der menschlichen Gesundheit durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, Beseitigung und/oder Sicherung bestehender Belastungen.
Maßnahmen:	Die abschließende Aufklärung des Wirkungspfades Boden-Mensch ist im Rahmen der Baudurchführung durchzuführen und nach Vorlage der Analysedaten der zuständigen Bodenschutzbehörde nachzuweisen. Der Erfolg der abgeschlossenen Maßnahme (Bodenaustausch) ist nachzuweisen.
Turnus, Qualität:	Die Maßnahmen sind nach fachbehördlicher Vorgabe zu kontrollieren.

Schutzgut Wasser

Ziele:	Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken.
Maßnahmen:	Fachbehördliche Bewilligungen, behördliche Abstimmungen.
Turnus, Qualität:	Die Maßnahmen sind nach fachbehördlicher Vorgabe zu kontrollieren.

Schutzgut Pflanzen, Tiere

Ziele:	Entwicklung eines Girlitzhabitats im Bereich der zukünftigen FCS-Maßnahmenfläche (geplante naturnahe Parkanlage mit angrenzenden Flächen).
Maßnahmen:	Bestandskontrolle der Arten Girlitz sowie Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus.
Turnus, Qualität:	Im Rahmen üblicher fach- und ordnungsbehördlicher Aktivitäten/Zuständigkeiten Spezielles Monitoring (Ökologische Baubegleitung).

Belang Verkehr

Ziele:	Überprüfung der gutachterlich prognostizierten Werte.
Maßnahmen:	Überprüfen der gutachterlich prognostizierten Verkehrsbelegungen an ausgewählten Stellen im Straßennetz.

Turnus, Qualität: Im Rahmen üblicher fach- und ordnungsbehördlicher Aktivitäten/Zuständigkeiten. Nach 1-2 Jahren Monitoring Knotenpunkt Yorckstraße/Bautzener Straße hinsichtlich ggf. anzupassender Signalpläne

4. Zusammenfassung

Schutzgut Mensch

Nach gegenwärtigem Ermittlungsstand wird davon ausgegangen, dass eine ausreichende Grünflächen- und Spielplatzversorgung gegeben ist.

Durch die Umsetzung des Bauvorhabens wird zusätzlicher Verkehr erzeugt, der sich jedoch überwiegend auf die Yorckstraße und den nördlichen Abschnitt der Bautzener Straße auswirkt. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Verkehrsmengen auf der bereits stark befahrenen Yorckstraße um 3 % (von rund 35.000 Kfz/24h im Prognose-Nullfall auf rund 36.000 Kfz/24h im Prognose-Planfall) und in der nur gering befahrenen Bautzener Straße um 25 bis maximal 53 % (von 2.010 bis 2.100 Kfz/24h im Prognose-Nullfall auf 2.540 bis 3080 Kfz/24h im Prognose-Planfall) erhöhen wird. Beide Straßen und auch die entsprechenden Knotenpunkte können nach Einschätzung der Verkehrsgutachter den zusätzlichen Verkehr ohne Probleme aufnehmen. Die mit dem zusätzlichen Verkehr verbundenen Lärm- und Luftschadstoffbelastungen sind unerheblich.

Probleme, die jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weitgehend gelöst werden können, ergeben sich aufgrund der vorgesehenen neuen Wohnnutzung, die längs der Bahnflächen und der Yorckstraße höheren, bereits bestehenden Lärmbelastungen ausgesetzt sein wird. Ansonsten ist davon auszugehen, dass sich die Lärmbelastung für die westlich des Plangebiets gelegenen Wohnhäuser aufgrund der vorgesehenen baulichen Abschirmung verringern wird. Die vom Schienenverkehr ausgehenden zu erwartenden Erschütterungen auf die Wohngebäude können durch bauliche Maßnahmen an den Decken und Wänden den anerkannten Richtlinien und Normen entsprechend gemindert werden.

Schutzgut Arten und Biotop

Der qualifizierte Freiflächenplan stellt den Umfang an geplanten Biotopflächen und Baumpflanzungen dar, die Maßnahmen zur Dach- und Wandbegrünung, zur Ausgestaltung der Hofflächen, der Grünverbindung an der Bahn und der öffentlichen naturnahen Parkanlage. Der notwendige Ausgleich wird durch die Sicherung des Freiflächenplans im Durchführungsvertrag nachweisbar erbracht.

Zur Erfassung der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie erfolgten im Jahr 2013 faunistische Untersuchungen zu den Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Amphibien sowie alt- und totholzbewohnende Käfer. Als artenschutzrechtlich relevante Arten wurden Fledermäuse und Brutvögel im Vorhabengebiet nachgewiesen und hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft.

Hinsichtlich der Fledermäuse und Brutvögel können baubedingte Tötungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und erhebliche Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) durch Bauzeitenregelungen wirksam vermieden werden. Hinsichtlich der Gebäudebrüter wird der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) durch den Abriss von Gebäuden erfüllt und erfordert einen ökologische Ausgleich als naturschutzfachliche Voraussetzung für eine Ausnahmegenehmigung (durch das Anbringen von artspezifischen Ersatzquartieren an Bäumen und Gebäuden in räumlicher Nähe). Ebenfalls ist für den Girlitz eine Erfüllung des Verbotstatbestands des § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5

BNatSchG zu prognostizieren. Er ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu überwinden. Eine Prüfung der Ausnahmeveraussetzungen für die betroffene Art gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG wurde durchgeführt. Zur Stabilisierung der lokalen Population ist eine FCS-Maßnahme auf einer ca. 0,6 ha großen Fläche vorgesehen, die sich unmittelbar südlich der geplanten Bebauung anschließt. Bestandteil der Maßnahmenfläche ist die im Plangebiet festgesetzte „öffentliche naturnahe Parkanlage“ von ca. 2.400 m². Ein Ausnahmeantrag wurde am 17. März 2016 bei der Obersten Naturschutzbehörde eingereicht. Die Inaussichtstellung der Ausnahmegenehmigung liegt mit Schreiben vom 07.04.2016 vor..

Für alle anderen im Plangebiet vorkommenden und untersuchten europäischen Vogelarten sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Schutzgut Boden

Durch die geplanten Festsetzungen wird eine Erhöhung des Versiegelungsgrades gegenüber der Bestandssituation vermieden. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zur Begrünung von unterbauten Grundstücksflächen sind zudem geeignet, die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden weiter zu verringern.

Entsprechend den vorliegenden orientierenden Altlasten-Untersuchungen bestehen keine Einwände gegen die geplante Nutzung. Für den Wirkungspfad Boden-Mensch ist im Bereich der geplanten Parkanlage ein flächendeckender Bodenaustausch bis zu einer Mindestdiefe von 0,30 m erforderlich.

Schutzgut Wasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden. Neben der Schaffung von Retentionsräumen auf Dachflächen sowie den überdeckten Tiefgaragen wird auf den nicht versiegelten Flächen der Einbau von Rigolensystemen gesichert. Eine Entwässerungskonzeption wurde erarbeitet und mit der Wasserbehörde abgestimmt. Beeinträchtigungen in den Wasserhaushalt können auf diese Weise vermieden werden. Die auf Schadstoffe untersuchten Grundwasserproben ergaben keinen Anhaltspunkt auf sanierungsbedürftige Schadenswerte.

Schutzgut Klima und Luft

Die klimatische Modellierung hat ergeben, dass aufgrund der geplanten Bebauung mit keiner signifikanten Verschlechterung der Überwärmungssituation und der Kaltluftzufuhr des angrenzenden Bestandsquartiers zu rechnen ist. Innerhalb des Plangebietes wird eine gute klimaökologische Situation erreicht.

Schutzgut Erholung/Ort- und Landschaftsbild

Durch die geplante öffentliche naturnahe Parkanlage, die geplanten Begrünungs- und Baumpflanzungsmaßnahmen sowie durch die Schaffung einer Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer vom Nord-Süd-Park bis zur Yorckstraße wird eine gleichbleibende Wertigkeit für das Schutzgut Erholung/Ort- und Landschaftsbild erzielt.

Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Das denkmalgeschützte Wohn- und Restaurationshaus soll gemäß der vorliegenden Konzeption erhalten bleiben, die ebenfalls denkmalgeschützte Yorckbrücke Nr. 5 künftig als Wegeverbindung für Fußgänger und ggf. auch Radfahrer zum nördlich gelegenen Park auf

dem Gleisdreieck dienen. Entsprechend ergibt sich für das Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter keine Veränderung.

Gesamtbilanzierende Betrachtung

Aufgrund der im Laufe des Verfahrens geänderten planungsrechtlichen Einschätzung, wonach das Gebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB als faktisches Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO einzustufen ist, wurde festgestellt, dass Ausgleichsverpflichtungen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht vorliegen (vgl. Kap. 2.1). Das Eingriffsgutachten (Juni 2017) war zu Beginn des Verfahrens beauftragt und im Verfahrensverlauf abgeschlossen worden und wurde trotz der veränderten Gebietseinschätzung zu Ende geführt. Im Ergebnis der Eingriffsbilanz wird festgestellt, dass mit den kompensatorischen Maßnahmen, die schutzgutbezogen dargestellt wurden, die Eingriffe innerhalb der abiotischen Komponenten Boden, Wasser und Klima vollständig ausgeglichen werden können. Auch für die biotischen Komponenten und das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung wird jeweils ein Ausgleich gänzlich erzielt. Eine funktionelle Gleichwertigkeit ist innerhalb der jeweiligen Komponenten gegeben.

Ein überschießender Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist auch mit der planungsrechtlichen Einschätzung gemäß § 34 BauGB als faktisches Gewerbegebiet auszuschießen. Dies begründet sich einerseits durch den besonderen Artenschutz mit spezifischen Anforderungen zur Mindestgröße und Biotopausstattung in der geplanten Parkanlage. Andererseits werden kompensatorischen Maßnahmen im Durchführungsvertrag gesichert, die unabhängig von einer planungsrechtlichen Einschätzung zum Nachweis der Einhaltung des Biotopflächenfaktors getroffen werden mussten.

III. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit wohnverträglichem Gewerbe einschließlich einer integrierten Nahversorgung sowie einer Kindertagesstätte auf einer größtenteils brach gefallenen und entwidmeten Bahnfläche. Im Süden des Vorhabengebiets soll eine öffentlich nutzbare, naturnahe Grünfläche als Ergänzung zur südlich vorhandenen Grünfläche entstehen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-66 VE soll die Umsetzung des von der Grundstückseigentümerin geplanten Vorhabens planungsrechtlich ermöglicht werden und zugleich eine gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen, öffentlichen und privaten Belange sowie der Erhalt der städtebaulichen Ordnung sichergestellt werden. Aufgrund der von der Yorckstraße und der Bahnfläche ausgehenden Lärmimmissionen wurde den Belangen des Lärmschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen.

Für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-66 VE drei unterschiedliche Baugebiete fest. Das nördliche Baugebiet an der Yorckstraße soll durch nicht störende Gewerbenutzungen, das mittlere, flächengrößte Baugebiet im Wesentlichen durch eine Wohnnutzung mit einer großflächigen, der Nahversorgung dienenden Einzelhandelseinrichtung (1.600m² Verkaufsfläche) und das Baugebiet südlich der verlängerten Großgörschenstraße durch eine Wohnnutzung mit einem ergänzenden Gebäude für eine Kindertagesstätte (27 Plätze) bestimmt werden.

Tabelle 5: Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße / m ²
Baugebiete insgesamt	17.031
- Wohnverträgliches Gewerbe	2.730
- Wohnen, Wohnverträgliches Gewerbe mit Einzelhandel	10.286
- Wohnen, Kindertagesstätte	4.015
Öffentliche, naturnahe Parkanlage	2.397
Öffentliche Verkehrsfläche	4.679
- Straßenverkehrsfläche	4.333
- besondere Zweckbestimmung „Stadtplatz mit Treppe“	346
Private Verkehrsfläche	1.910
- besondere Zweckbestimmung „Vorplatz“	472
- besondere Zweckbestimmung „Stadtplatz“	1.438
In Aussicht gestellte Bahnfläche	257
Geltungsbereich des Plangebiets	26.274

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Vorgabe einer zulässigen Grund- und Geschossfläche bestimmt, deren Werte sich eng an den Nutzungsmaßen der Projektplanung orientieren. Darüber hinaus wird eine, ebenfalls an der Projektplanung orientierte Baukörper- und Höhenfestsetzung getroffen. Letztere gibt, angelehnt an die vorhandene Bebauung auf der westlichen Seite der Bautzener Straße, eine sechs- bis siebengeschossige Bebauung mit weitgehend zurückgesetzten obersten Geschossen vor.

Die öffentliche Zugänglichkeit der geplanten Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der südlichen Parkanlage und den Yorckbrücken wird durch die Festsetzung von öffentlichen Geh- und Fahrrechten gesichert. Die Anbindung der Fuß- und Radwegeverbindung an den öffentlichen Straßenraum wird über eine öffentliche Verkehrsfläche an der Yorckstraße und eine private Verkehrsfläche in Verlängerung der Großgörschenstraße erfolgen, die gleichzeitig als Anbindung an den neu geplanten S-Bahnhofszugang Yorckstraße und zur geplanten Kindertagesstätte fungieren soll. Eine weitere private Verkehrsfläche ist im nördlichen Be-

reich unmittelbar vor dem geplanten Vollsortimenter vorgesehen, die als öffentlich nutzbare Vorplatzfläche dienen soll.

Die Begrünung des Gebietes soll zum einen durch Bebauungsplan-Festsetzungen, z. B. durch Vorgaben zur Begrünung der Wohnhöfe oder der Dachflächen, zum anderen aber auch durch Vorgaben im Durchführungsvertrag geregelt werden. Darüber hinaus soll mit der Festsetzung einer Grünfläche und der Zweckbestimmung „Öffentliche naturnahe Parkanlage“ die Ergänzung der bereits vorhandenen Grünfläche im Süden gesichert werden.

2. Berücksichtigung der übergeordneten Planung

2.1. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Das überwiegend durch Wohnen geprägte Vorhaben soll auf einer ehemals durch die Eisenbahn genutzten Fläche innerhalb des vorhandenen Siedlungsgefüges umgesetzt werden. Es berücksichtigt somit die Grundsätze der Raumordnung, wonach gemäß § 5 Abs. 2 und Abs. 3 LEPro 2007 der Innenentwicklung der Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen ist, und gemäß 4.1 LEP B-B die bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung von Konversionsflächen zu fördern ist. Mit der beabsichtigten Festsetzung öffentlicher Grünflächen wird auch der Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 angemessen berücksichtigt.

Bezüglich des Grundsatzes 4.8 des LEP B-B ist festzustellen, dass sich das Vorhabengebiet zwar nicht innerhalb eines städtischen Kernbereichs gemäß der Festlegungskarte 2 des LEP B-B befindet, es sich bei dem vorgesehen Vollsortimenter jedoch um eine Nahversorgungseinrichtung handelt, die dem formulierten Ausnahmetatbestand entspricht. So handelt es sich hier um eine am Standort integrierte Einrichtung, von der keine städtebauliche Beeinträchtigung ausgeht und die sich auch nicht negativ auf die Zentrenstruktur auswirken wird.

Die beabsichtigte Planung ist somit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung grundsätzlich vereinbar. Diese Feststellung deckt sich auch mit den Aussagen der hierfür zuständigen Behörden, die sich hierzu im Rahmen der Behördenbeteiligung zustimmend geäußert haben.

2.2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Aufgrund der geplanten Festsetzung eines Baugebiets, das überwiegend durch Wohnen geprägt sein soll, widerspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch nicht den Darstellungen im FNP, der die Fläche überwiegend als Wohnbaufläche W 1 darstellt. Dies wurde im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit den Schreiben vom 22. Oktober 2013 und 29. August 2014 und nochmals im Rahmen der Behördenbeteiligung mit der Stellungnahme vom 11. Februar 2016 bestätigt.

In den Schreiben wurde auch auf die Entwicklungsgrundsätze des Flächennutzungsplans und die erforderliche Vereinbarkeit der geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtung mit den Zielen des StEP Zentren 3 hingewiesen. Hierzu ist festzustellen, dass die entsprechenden Anforderungen ausreichend erfüllt werden, da das geplante Einzelhandelsvorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der vorgesehene Standort in einem Bereich befindet, der im vorliegenden Entwurf des bezirklichen Einzelhandelskonzepts als wohngebietsbezogener Nahversorgungsstandort dargestellt wird. Gleiches gilt für den Entwicklungsgrundsatz 1 der Flächennutzungsplanung, der ebenfalls berücksichtigt wird, da die Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben und mit dem Vorhaben keine negati-

ven stadtstrukturellen Auswirkungen verbunden sind (siehe hierzu nähere Ausführungen unter 3.2.4).

3. Begründung der Festsetzungen

3.1. Vorgesehene Regelungen des Durchführungsvertrags

Da es sich bei den textlichen Festsetzungen Nr. 2 bis 4 um Regelungen im Sinne von § 12 Absatz 3 Satz 2 BauGB handelt, die nicht aufgrund der Baunutzungsverordnung jedoch auf sonstige Weise eine bauliche und sonstige Nutzung festsetzen, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 gemäß § 9 Absatz 2 BauGB konkretisierend festgesetzt, dass im Bereich des Vorhabenplans nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

Zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, und der Vorhabenträgerin wird daher ein Durchführungsvertrag zum Vorhabenplan geschlossen, der bereits weitgehend abgestimmt ist und vor Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bzw. vor einer ggf. vorgesehenen vorzeitigen Genehmigung ratifiziert werden muss. In diesem werden neben den allgemeinen Verpflichtungen der Vorhabenträgerin, z.B. zur Finanzierung und Sicherung der abgestimmten Maßnahmen, zur Haftung oder zur Bauverpflichtung der erforderlichen Baumaßnahmen gemäß Projektplanung innerhalb bestimmter Fristen, weitere inhaltliche Regelungen getroffen, die durch die Vorhabenträgerin zu leisten sind:

- Herstellung und Unterhaltung einer privaten Fuß- und Radwegeverbindung (inkl. Kostenübernahme zur Herstellung der Beleuchtung), eines Vorplatzes und eines privaten Stadtplatzes mit der Funktion zur Anbindung des dort neu geplanten S-Bahnhofzugangs,
- Gewährleistung der öffentlichen Nutzbarkeit von oben genannten Flächen,
- Herstellung und Bereitstellung eines öffentlichen Stadtplatzes mit Treppenanlage an der Yorckstraße,
- Verpflichtung zur Eintragung von Baulasten
- Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen in einer Garage und einer Tiefgarage gemäß Vorhabenplanung,
- Durchführung von Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den Dachflächen gemäß Bebauungsplan und qualifiziertem Freiflächenplan,
- Herrichtung und Unterhaltung von Spielplätzen und Freiflächen gemäß qualifiziertem Freiflächenplan,
- Herrichtung und Übergabe einer 2.400 m² großen öffentlichen Grünfläche, die gemäß qualifiziertem Freiflächenplan naturnah angelegt werden soll,
- Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß eines mit dem Umwelt- und Naturschutzamt erarbeiteten Konzepts (Schaffung von Ersatzquartieren, Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, Schaffung von Habitatstrukturen für den Girlitz),
- Durchführung von Schutzmaßnahmen zum Erhalt der Straßenbäume,
- Verpflichtung zum Einsatz von regenerativen Energien,
- Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Vorhabengrundstück gemäß qualifiziertem Freiflächenplan,
- Beseitigung von Altlasten in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks,

- Errichtung einer Schallschutzwand entlang der Bahnanlage gemäß Bebauungsplan und Vorgaben aus dem Lärmschutzgutachten,
- Durchführung der baulichen Vorgaben zum Schutz der Wohninnenräume gemäß DIN 4109 und Bebauungsplan,
- Durchführung von baulichen Maßnahmen zum Schutz der baulich verbundenen Außenwohnbereiche gemäß Vorgaben aus dem Lärmschutzgutachten,
- Verzicht seitens der Vorhabenträgerin auf etwaige Ansprüche an die Bahn in Bezug auf den Schutz vor den potentiell durch Erschütterungen und Verkehrslärm verursachten Auswirkungen,
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Umsetzung von Maßnahmen zum Erschütterungsschutz entsprechend den Ergebnissen der Ergänzung zum Gutachten G 65-2/14 _Rev2, Berlin den 05.04.2016
- Errichtung einer Kindertagesstätte für den aus der Vorhabenplanung resultierenden Bedarf an Betreuungsplätzen (27 Plätze) gemäß Vorhabenplanung,
- Verpflichtung zur Errichtung von 45 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau des Landes Berlin und zur Sicherung von Belegungsrechten zugunsten des Landes Berlin,
- Vereinbarung zur Sortimentsbegrenzung,
- Vereinbarung zum Verkehrsmonitoring insbesondere hinsichtlich der Ampelanlage im Einmündungsbereich Bautzener Str./Yorkstraße.

3.2. Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf setzt für das Vorhabengrundstück drei unterschiedliche Baugebiete fest, die zwar keine Baugebiete gemäß der BauNVO sind, sich jedoch hinsichtlich ihrer zulässigen Einzelnutzungen am Nutzungskatalog der BauNVO orientieren. Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Absatz 3 BauGB ist die Anwendung von § 9 BauGB und der BauNVO nicht verpflichtend, aber auch nicht ausgeschlossen und kommt somit im vorliegenden Fall weitgehend zur Anwendung.

Hinsichtlich des Nutzungscharakters soll sich das künftige Quartier von Norden nach Süden von einer wohnverträglichen Gewerbenutzung zu einer fast reinen Wohnnutzung entwickeln. Entsprechend setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die nördliche 2.730 m² große Fläche an der Yorkstraße als Baugebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe“, die unmittelbar südlich anschließende 10.290 m² große Fläche als Baugebiet mit der Bezeichnung „Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe mit Einzelhandel“ und die 4.020 m² große Fläche südlich der verlängerten Großgörschenstraße als Baugebiet mit der Bezeichnung „Wohnen, Kindertagesstätte“ fest. Die Wohnnutzung soll, bezogen auf das gesamte Vorhabengebiet, die dominierende Nutzung werden. Entsprechend sind gewerbliche Nutzungen nur zulässig, sofern sie mit der geplanten Wohnnutzung vereinbar sind.

Die Definition der zulässigen Nutzungen erfolgt positiv durch die textlichen Festsetzungen Nr. 2, 3 und 4, in denen die auf dem Vorhabengrundstück allgemein zulässigen Nutzungen näher konkretisiert werden. Die entsprechende Regelung leitet sich aus § 12 Absatz 3 Satz 2 BauGB ab und erlaubt eine bessere Feinsteuerung als dies die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO erlauben. Das für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderliche Maß der Konkretisierung bleibt hiermit gewahrt.

Die grundsätzliche Zielsetzung der Vorhabenplanung ist die Wohnnutzung. Die übrigen ergänzenden Nutzungen sind auf eine möglichst große Nutzungsflexibilität ausgelegt, um die gewünschte städtische, aber zugleich wohnverträgliche Durchmischung zu erreichen. Die angelegte Flexibilität ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass sich in den überwiegend gewerblich geprägten Erdgeschosszonen mittel- bis längerfristig Änderungen ergeben könn-

ten, und vermieden werden soll, dass neue mit der Wohnnutzung durchaus vereinbare Nutzungen nur deshalb nicht genehmigt werden können, weil der Nutzungsrahmen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu eng ausgerichtet wurde.

3.2.1. Wohnen

Da im näheren Umfeld des Vorhabengebiets die Wohnnutzung dominiert und diese gemäß der Vorhabenplanung auch im Vorhabengebiet die vordringliche Nutzung werden soll, wird mit den textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 geregelt, dass sowohl das flächengrößte, mittlere Baugebiet, als auch das südlich der Großgörschenstraße gelegene Baugebiet überwiegend der Wohnnutzung dienen sollen. In den textlichen Festsetzungen werden neben dem Wohnen weitere Nutzungen genannt („wohnverträgliches Gewerbe“ gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 und „Kindertagesstätte“ gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4). Der Vorhabenplanung folgend werden beide Nutzungen jedoch hinsichtlich ihrer künftigen Nutzungsfläche deutlich hinter dem Umfang der Nutzungsfläche des Wohnens zurückbleiben. So werden sich die wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen überwiegend in den Erdgeschosszonen einrichten, während für die Kindertagesstätte ein eigenständiges Gebäude errichtet werden soll.

Im nördlichen Baugebiet mit der Bezeichnung Wohnverträgliches Gewerbe sind bis auf die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 unter d aufgeführten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter keine Wohnungen zulässig. Die weitgehende Einschränkung der Wohnnutzung erfolgt hier aufgrund der hohen, mit der Wohnnutzung kaum zu vereinbarenden Lärmimmissionen, die sich auch durch entsprechende Schutzmaßnahmen nicht ausreichend reduzieren lassen.

In den Baugebieten und auch im unmittelbaren Umfeld sind keine Nutzungen vorhanden, die durch die Festsetzung der im übrigen Vorhabengebiet zulässigen Wohnnutzung und des hiermit verbundenen Schutzanspruches in ihrem Betrieb eingeschränkt werden könnten.

3.2.2. Kindertagesstätte

Im südlichen Vorhabengebiet wird mit der Festsetzung „Wohnen, Kindertagesstätte“ neben der Wohnnutzung ausdrücklich die Nutzung einer Kindertagesstätte ermöglicht. Hiermit wird der Vorhabenplanung entsprochen, wonach südlich von Haus 7, als baulicher Abschluss zum südlich anschließenden Freiraum eine zweigeschossige Einrichtung für die Kinderbetreuung errichtet werden soll. Die gesamte Geschossfläche der Einrichtung umfasst gemäß der Vorhabenplanung 370 m². Des Weiteren ist eine 270 m² große Gartenfläche vorgesehen. Es handelt sich bei dieser Nutzung um eine Einrichtung des Gemeinbedarfs, die mit der Wohnnutzung nicht nur vereinbar ist, sondern mit dieser in einem unmittelbaren Zusammenhang steht, da sie die vollständige Versorgung des aus der Vorhabenplanung resultierenden Bedarfs an Kindertagesplätzen ermöglichen kann. Konflikte mit der Wohnnutzung sind nicht zu erwarten. Die Erschließung kann über die etwa 40 m nördlich gelegene Stadtplatzfläche und die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Fläche b erfolgen.

3.2.3. Zulässige Nutzungen im Bereich „Wohnverträgliches Gewerbe“ und „Wohnen, Wohnverträgliches Gewerbe mit Einzelhandel“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das nördliche Baugebiet die Nutzung „Wohnverträgliches Gewerbe“ fest und bestimmt gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2, dass das entsprechende Baugebiet überwiegend dem wohnverträglichen Gewerbe dienen soll. Hiermit wird der Vorhabenplanung entsprochen, die für das Gebäude im nördlichen Baugebiet eine mit der Wohnnutzung vereinbare Gewerbenutzung vorsieht. Konkret ist hier eine Fitness-Einrichtung geplant, entsprechend wird in der textlichen Festsetzung Nr. 2 ne-

ben dem unter a) aufgeführten Begriff „wohnverträgliches Gewerbe“ als zusätzliche, gesonderte Nutzung unter b) der Begriff „Anlagen für sportliche Zwecke“ aufgeführt.

Der Begriff wohnverträgliches Gewerbe wird auch in der textlichen Festsetzung Nr. 3 als neben der Wohnnutzung bestimmende Nutzung für das südlich anschließende Baugebiet mitgenannt. Während jedoch im nördlichen Baugebiet das wohnverträgliche Gewerbe die deutlich dominierende Nutzung darstellt, Wohnen ist hier aufgrund der hohen Immissionsbelastung nur in Form von Betriebs- und Hausmeisterwohnungen zulässig, stellt die wohnverträgliche Gewerbenutzung im südlich anschließenden Baugebiet die deutlich nachrangige Nutzung dar, die allenfalls als Ergänzungsnutzung dienen soll.

Unter dem Begriff „wohnverträgliches Gewerbe“ - TF 2 a) und TF 3 b) -sind im vorliegenden Fall in erster Linie Büronutzungen und sonstige Dienstleistungen zu verstehen. Hierzu gehören auch Einrichtungen wie nicht störende Handwerksbetriebe, die im Allgemeinen gemäß der BauNVO unter dem Oberbegriff „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ fallen.

Nicht miteingeschlossen sind auch die weiteren gewerblichen Nutzungen, die bereits durch einen spezielleren städtebaulichen Begriff definiert sind, so die Einzelhandelsbetriebe (durch den Begriff „Läden“ gemäß TF 2c) und TF 3d). Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe sind als gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich unzulässig und somit nicht in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Auch die Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind mit dem Oberbegriff „wohnverträgliches Gewerbe“ nicht gemeint. Sie werden daher im Vorhabengebiet „Wohnverträgliches Gewerbe“ unter der TF 2 c) gesondert als zulässig aufgeführt. In den beiden südlich anschließenden Baugebieten („Wohnen, Wohnverträgliches Gewerbe mit Einzelhandel“ und „Wohnen“) sollen die Betriebe des Beherbergungsgewerbes grundsätzlich nicht zulässig sein und werden deshalb im Zulässigkeitskatalog nicht aufgeführt. Die Betriebe dieser Art nutzen häufig ganze Gebäude und entsprächen hiermit nicht mehr dem planerischen Grundgedanken, wonach mit Ausnahme des nördlichsten Gebäudes in allen neuen Gebäuden die Wohnnutzung die dominierende Nutzung bilden soll. Das wesentliche Merkmal des wohnverträglichen Gewerbes besteht darin, dass diese keine nennenswerten Immissionen verursachen dürfen und auch in sonstiger, z. B. städtebaulicher oder nutzungsstruktureller Hinsicht eine grundsätzliche Verträglichkeit mit der Wohnnutzung gewährleisten.

Für das Bestandsgebäude an der Yorckstraße, das zurzeit keine Wohnnutzung aufweist, hat die Festsetzung, bezogen auf die bestehende Nutzung, keine einschränkende Wirkung. Die Etablierung einer Wohnnutzung wäre hier jedoch nur noch in Form einer Betriebswohnung möglich.

Planerische Zielstellung der textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3 für die beiden Baugebiete „Wohnverträgliches Gewerbe“ und „Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe mit Einzelhandel“ ist im Wesentlichen, dass nur solche Nutzungen zulässig sein sollen, die in § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) zusätzlich zur Wohnnutzung als allgemein zulässige Nutzungen aufgeführt werden. Bei den entsprechenden Nutzungen kann daher grundsätzlich angenommen werden, dass sie mit der Wohnnutzung vereinbar sind, es sich also im weitesten Sinne um wohnverträgliches Gewerbe und sonstige wohnverträgliche Einrichtungen handelt insbesondere mit Blick auf die angestrebte Wohnruhe. Dieses Ziel gilt auch für das nördliche Baugebiet, in dem zwar keine Wohnnutzung zulässig ist (aus oben genannten Gründen), in dem aber künftige Nutzungen aufgrund der vorgesehenen unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung ebenfalls besondere Rücksicht nehmen müssen.

Neben den bereits oben erwähnten Nutzungen und der Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Baugebiet „Wohnverträgliches Gewerbe“ aus Gründen der Sicherstellung notwendiger Betriebsabläufe, werden gemäß TF 2c) und 3d) Anlagen für die Verwaltung sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aufgeführt. Hierunter sind im vorliegenden Fall jedoch keine reinen Verwaltungs- oder Kirchengebäude zu verste-

hen. Vielmehr ist bei diesen Nutzungen an eine untergeordnete Ausbildung gedacht, die allenfalls geschossweise erfolgen und sich der Wohnnutzung deutlich unterordnen muss. Gleiches gilt für die der Versorgung des Gebietes dienenden Nutzungen.

Die genannten Nutzungen werden ausdrücklich für zulässig erklärt, um hiermit der geplanten Entwicklung eines belebten Wohnquartiers und dem Nutzungskonzept der Vorhabenplanung in geeigneter Weise Rechnung zu tragen. Zudem wird hiermit der nutzungsstrukturellen Eigenart der näheren Umgebung entsprochen.

In der textlichen Festsetzung Nr. 4 für das südlich der verlängerten Großgörschenstraße gelegene Vorhabengebiet „Wohnen und Kindertagesstätte“ werden die oben genannten Nutzungen nicht aufgeführt, da die Vorhabenplanung für die hier vorgesehenen Gebäude eine reine Wohnnutzung bzw. im Falle des südlichsten Einzelgebäudes eine alleinige Nutzung durch eine Kindertagesstätte vorsieht. Die Ermöglichung zusätzlicher Nutzungen ist hier weder von der Vorhabenplanung vorgesehen, noch planerisch gewollt.

3.2.4. Großflächiger Einzelhandel

Gemäß der Vorhabenplanung soll im mittleren Baugebiet mit der Bezeichnung „Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe mit Einzelhandel“ zwischen Haus 2 und Haus 3 ein Lebensmitteleinzelhändler, ein sogenannter Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m² entstehen. Entsprechend taucht in der Nutzungsdefinition für das mittlere Baugebiet der Begriff „Einzelhandel“ auf und wird in der textlichen Festsetzung Nr. 3 an dritter Stelle unter dem Buchstaben c die Nutzungsart „großflächiger, der Nahversorgung dienender Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.600 m²“ aufgeführt. Es handelt sich bei dem geplanten Vorhaben eindeutig um einen Nahversorger, da hier Waren des täglichen Bedarfs verkauft werden sollen und davon ausgegangen werden kann, dass mehr als 50 % der Kunden aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld stammen werden. Unterstützt wird diese Annahme durch die wohnortnahe Lage, die gute fußläufige Erreichbarkeit sowie die vorhandene Unterversorgung im näheren Umfeld. Im Umfeld entstehen zudem weitere, bisher nicht berücksichtigte Wohngebiete, durch die zusätzliche Versorgungsbedarfe erzeugt werden und die durch das geplante Einzelhandelsvorhaben mitversorgt werden können.

Eine wesentliche Regelung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Vorgabe zur Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche für den großflächigen Einzelhandel, die vorhabenbezogen höchstens 1.600 m² betragen darf. Hiermit wird dem Spannungsverhältnis Rechnung getragen, das auf der einen Seite vom Interesse des künftigen Einzelhandelsbetreibers an der Sicherung der eigenen wirtschaftlichen Konkurrenzfähigkeit bestimmt wird und auf der anderen Seite durch die Zielsetzung bestimmt wird, die Urbanität und das Versorgungsniveau bestehender Geschäftszentren im Einzugsbereich des Vorhabengebiets zu erhalten. Mit der Vorgabe zum Umfang der Verkaufsfläche, die bereits die Grenze der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche überschreitet, wird von der ansonsten üblichen Vorgabe einer auf die Einzelhandelsnutzung bezogenen Geschossfläche abgewichen und das hinsichtlich der Zentrenverträglichkeit relevante Maß bestimmt. Diese Vorgehensweise ist möglich, da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der konkretere und auf das jeweilige Vorhaben bezogene Regelungen treffen kann. Die Verkaufsfläche umfasst hierbei alle Flächen, die den Kunden zum Zwecke des Verkaufs zugänglich sind, einschließlich der Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände sowie Schaufenster.

Das Maß von 1.600 m² Verkaufsfläche entspricht exakt der gemäß Vorhabenplanung vorgesehenen Verkaufsfläche. Die Einschränkung auf ein geringeres Maß würde die Zielsetzung gefährden, hier einen qualitativ hochwertigen Vollsortimenter zu ermöglichen. Dieser benötigt im Unterschied zu einem Discounter eine größere Verkaufsfläche, da Vollsortimenter nicht nur ein größeres Warenangebot, sondern auch eine eigene Frischeabteilung und großzügigere, kundenfreundlichere Nutzungsflächen anbieten. Die Ermöglichung einer höheren Verkaufsfläche hätte hingegen sehr wahrscheinlich nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf

die Zentrenstruktur zur Folge und wäre mit der übergeordneten Planung nur sehr bedingt vereinbar. Hierzu liegt eine gutachterliche Prüfung vor, die für die verträgliche Verkaufsfläche einen Grenzwert von 1.600 m² Verkaufsfläche ermittelt hat (nähere Angaben hierzu sind den Folgeseiten zu entnehmen).

Eine wesentliche Zielsetzung der Beschränkung der Verkaufsflächen besteht darin, die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den übergeordneten und bezirklichen Planungen herzustellen. Diese sehen grundsätzlich vor, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der Zentrenbereiche auszuschließen sind, lassen jedoch im Einzelfall unter besonderen Voraussetzungen auch Spielräume für eine Errichtung außerhalb der Zentrenbereiche. Auf die entsprechenden Anforderungen wurde im Rahmen der Mitteilung der Planungsziele und im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hingewiesen. Im Zuge der inhaltlichen Auseinandersetzung der Vorhabenplanung mit den bestehenden Planwerken, Konzepten und Regelungen zur Einzelhandelsnutzung ist festzustellen, dass diese der Vorhabenplanung nicht entgegenstehen.

Gemäß dem Grundsatz 4.8 Absatz 5 des LEP B-B sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment im Regelfall nur auf Standorten in städtischen Kernbereichen zulässig, wobei Nahversorgungseinrichtungen ausnahmsweise auch außerhalb der städtischen Kernbereiche zugelassen werden können, wenn das Vorhaben erstens ganz überwiegend der Nahversorgung dient und zweitens der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb der städtischen Kernbereiche dienen gemäß Grundsatz 4.8 Absatz 5 überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 5.000 m² nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Die wohngebietsbezogenen Versorgungsbereiche werden im vorliegenden Fall durch das bezirkliche Einzelhandelskonzept definiert. Die erste Anforderung hinsichtlich der Nahversorgung wird durch das geplante Vorhaben vollständig erfüllt, da das Vorhaben eindeutig der Nahversorgung dient. So liegt die vorgesehene Verkaufsfläche deutlich unter 5.000 m², während der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente mindestens 75 % der Verkaufsfläche beträgt. Hinsichtlich der nahversorgungsrelevanten Sortimente trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan zwar keine entsprechende Regelung, mit der Nutzungsdefinition „der Nahversorgung dienender Einzelhandelsbetrieb“ kann jedoch in ausreichendem Maße vorgegeben werden, dass die nahversorgungsrelevanten Sortimente innerhalb der gesamten Sortimentspalette ein deutliches Übergewicht haben müssen, also mindestens 75 % betragen sollten.

Auch hinsichtlich der zweiten Anforderung erfüllt das Vorhaben die oben genannten Voraussetzungen. So befindet sich der Standort in einem durch Wohnen geprägten und städtisch integrierten Bereich, der zudem noch im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzeptes des Bezirks als perspektivischer Nahversorgungsstandort dargestellt werden soll. Diese Einschätzung ergibt sich aus der Analyse des Versorgungsgrades im Rahmen des bezirklichen Einzelhandelskonzeptes, wonach eine Unterversorgung in diesem Bereich festgestellt wurde und sich somit ein Einzelhandelsstandort an dieser Stelle rechtfertigt. Dem Grundsatz 4.8 Absatz 5 des LEP B-B wird vollständig entsprochen.

Eine weitere wesentliche Vorgabe ergibt sich durch den Flächennutzungsplan von Berlin, der das Vorhabengebiet als Wohnbaufläche darstellt und somit die Entwicklungsmöglichkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen einschränkt. Hier ist insbesondere Punkt 4.3 der Ausführungsvorschriften zum Entwicklungsrahmen des Flächennutzungsplans zu beachten. Hiernach sollen Einzelhandelsvorhaben, die sich außerhalb von gemischten Bauflächen befinden (gemäß FNP-Darstellung), den Entwicklungsgrundsatz 1 der Flächennutzungsplanung berücksichtigen. Dieser sieht vor, dass aus den entsprechenden Bauflächen allenfalls lokale Einrichtungen oder Anlagen der Versorgung mit lokaler Bedeutung entwickelt werden können, und dies auch nur unter der Voraussetzung, dass Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Des Weiteren dürfen mit dem Vorhaben keine negativen stadtstrukturellen Auswirkungen verbunden sein.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die Funktion und die Wertigkeit der Baufläche durch das Einzelhandelsvorhaben nicht beeinträchtigt werden, da das Vorhaben in das Gesamtbauvorhaben städtebaulich integriert ist und hinsichtlich der Geschossfläche weniger als 7 % der vorgesehenen Gesamtgeschossfläche im Vorhabengebiet einnimmt. Der vorgesehene Nutzungscharakter, der vor allem durch Wohnen geprägt werden soll, bleibt somit gewahrt. Auch die Anforderungen des Immissionsschutzes können ausreichend erfüllt werden. So ist aufgrund der auf 1.600 m² begrenzten Verkaufsfläche und der begrenzten Anzahl der Kundenparkplätze in der zugeordneten Tiefgarage kein unverträglich hohes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Gemäß der vorliegenden Verkehrsuntersuchung ist, bezogen auf die großflächige Einzelhandelseinrichtung, pro Tag mit 580 Kraftfahrzeugbewegungen im gesamten Quell- und Zielverkehr zu rechnen (290 Kfz je Richtung). Weitere Aspekte, die ein geringes Verkehrsaufkommen erwarten lassen, ergeben sich durch den Umstand, dass die vorgesehene Einzelhandelseinrichtung vor allem der wohnortnahen Versorgung dienen soll und durch den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut angebunden sein wird. Auch mit der Anlieferung, die von der Yorckstraße aus erfolgen und in eingehauster Weise von statten gehen soll, sind keine unverträglichen Lärm- oder Schadstoffimmissionen zu erwarten. Negative stadtstrukturelle Auswirkungen sind gemäß Punkt 4.3 der Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan nicht zu erwarten, wenn der beabsichtigte Standort den Prüfkriterien aus dem Stadtentwicklungsplan Zentren (inzwischen StEP Zentren 3) oder aus einer anderen beschlossenen städtebaulichen Planung im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB entspricht. Mit dem letztgenannten Punkt ist im Wesentlichen das bezirkliche Einzelhandelskonzept gemeint und dessen zurzeit in Aufstellung befindliche Fortführung. Hiernach lässt sich kein Widerspruch zwischen dem Vorhaben und dem Planungsinstrument erkennen.

Im StEP Zentren 3 wird geregelt, dass Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur zugelassen werden sollen, wenn sie für die wohnungsnah Grundversorgung erforderlich sind und keine negativen Auswirkungen auf bestehende oder zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Den bezirklichen Zentrenkonzepten kommt hierbei die Aufgabe zu, die zentralen Versorgungsbereiche festzulegen. So wird im StEP Zentren 3 ausdrücklich ausgeführt, dass es einer Konkretisierung auf Ebene der Bezirke bedarf, um die Ziele und Leitlinien des Stadtentwicklungsplans umzusetzen. Für die Beurteilung großflächiger Einzelhandelseinrichtung stellen die bezirklichen Einzelhandelskonzepte eine wichtige und besonders zu berücksichtigende Arbeitsgrundlage dar. Gemäß der aktuellen Planung zur Fortführung des bezirklichen Einzelhandelskonzeptes soll der Standort an der Bautzener Straße als perspektivischer Nahversorgungsstandort dargestellt werden.

Da das bezirkliche Einzelhandelskonzept nur im Entwurf vorliegt, gelten für den vorliegenden Bebauungsplan noch die Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom Oktober 2009, wonach sich das Vorhabengebiet außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet. Für diesen Fall nennt das Einzelhandelskonzept verschiedene Voraussetzungen, die bei der Ansiedlung eines Nahversorgers bzw. Lebensmittelmarktes zu berücksichtigen sind. Hinsichtlich dieser Voraussetzungen wird es auch im aktualisierten Einzelhandelskonzept keine wesentliche Änderung, sondern nur ergänzende Bestimmungen geben. Hier ist insbesondere der Grundsatz 3 von Belang, der künftig durch die Steuerungsregel 2 ersetzt und inhaltlich ergänzt werden soll. Gemäß Grundsatz 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (als Kernsortimente) grundsätzlich in den Zentren unterzubringen, können aber auch ausnahmsweise an solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht werden, wenn sie der reinen Nahversorgung dienen. Dies ist der Fall, wenn folgende Bedingungen eingehalten werden können.

1. Der Standort muss sich wohnsiedlungsräumlich integrieren.
2. Es muss ein räumliches und quantitatives Versorgungsdefizit bestehen.
3. Es darf keine mehr als unwesentliche Überschneidung der 500 m Isodistanz des Vorhabenstandortes mit der des nächsten zentralen Versorgungsbereichs geben.
4. Die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung durch das Vorhaben sollte in der Regel nicht mehr als 35 % im Nahbereich betragen.

5. Es dürfen sich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung ergeben.

In einer ergänzenden gutachterlichen Prüfung (Schreiben der GMA vom 11. März 2015) wurde festgestellt, dass das vorgesehene Einzelhandelsvorhaben die angeführten Bedingungen grundsätzlich erfüllen kann. Hierbei wurde jedoch von geringfügig abweichenden Rahmenbedingungen ausgegangen. So wurde statt der 500 m Isodistanz, die die fußläufige Reichweite umschreibt, ein 500 m Radius im Nahbereich angenommen, womit sich der potentielle Kundenkreis um etwa 2.000 Einwohner vergrößert, ohne dass sich hieraus eine mehr als unwesentlichen Überschneidung mit den nächsten zentralen Versorgungsbereichen ergab. Des Weiteren wurde zum einen aufgrund der relativ isolierten Lage eine geringfügig höhere Kaufkraftabschöpfung als 35 % angenommen und zum anderen aufgrund der erfahrungsgemäß großzügigeren Ausstattung eines Vollsortimenters eine niedrigere Flächenproduktivität (3.500 bis 4.300 €/m²) als im bezirklichen Einzelhandelskonzept (4.500 €/m²) angesetzt. Bei Berücksichtigung dieser Ansätze ergibt sich eine mit der Zentrenstruktur vereinbare Verkaufsfläche von bis zu 1.600 m².

Ein entscheidender Aspekt ergibt sich aufgrund der Anforderungen der Betreiber hinsichtlich der umzusetzenden Größe von Lebensmittel-Vollsortimentern. Diese sind in den letzten Jahren enorm gestiegen. So werden derzeit nur noch Supermärkte mit einer Verkaufsfläche von 1.500 – 1.800 m² (und mehr) angestrebt, da davon ausgegangen wird, dass nur so die für einen Vollsortimenter erforderliche Sortimentstiefe und die vom Kunden erwartete Freizügigkeit ermöglicht werden kann. Diese Standortanforderungen sind vor dem Hintergrund der Befürchtung, dass bei einer Beschränkung auf ein geringeres Maß nur die Errichtung eines einfachen Discounters ermöglicht wird, mit zu berücksichtigen. Die bestehende Versorgung durch Discounter ist jedoch mehr als ausreichend. Ein Vollsortimenter fehlt hingegen in der unmittelbaren Nähe des Vorhabengebiets, so dass hier das besondere Augenmerk auf die Entwicklung eines Vollsortimenters gelegt werden soll, mit dem die bestehende Lücke in der Einzelhandelsversorgung geschlossen werden kann.

Ein wichtiger Aspekt hinsichtlich des Versorgungseinzugsbereichs sind die zusätzlichen Bevölkerungszuwächse im weiteren Umfeld, die bei der Ermittlung der Kaufkraftabschöpfung mit zu berücksichtigen sind, in der bisherigen Betrachtung jedoch teilweise unberücksichtigt blieben. So sind zusätzliche Bedarfe aufgrund der geplanten bzw. zurzeit in Umsetzung befindlichen Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe des Vorhabengebiets, so z.B. im Möckernkiez und in der Monumentenstraße zu erwarten. Während in der Monumentenstraße nach endgültiger Fertigstellung von insgesamt 180 Wohneinheiten und 150 Studentenwohnungen ausgegangen werden kann, sollen im Bauprojekt Möckernkiez insgesamt bis zu 460 Wohneinheiten geschaffen werden.

In der Gesamtbetrachtung ebenfalls mit zu berücksichtigen ist die unmittelbare Nähe zu den wichtigen Umsteigepunkten der S- und U-Bahnhöfe an der Yorckstraße. Dieser Tatbestand ist für das Ausmaß der zentrenverträglichen Verkaufsfläche von besonderer Bedeutung, da die Nutzer dieser wichtigen Verkehrseinrichtung zugleich auch mögliche Kunden des künftigen Lebensmittelmarktes sind, die schnell 10 bis 20 % des gesamten Umsatzpotenzials ausmachen können.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 das Maß der baulichen Nutzung fest. Die Bestimmung des baulichen Nutzungsmaßes erfolgt zum einen durch die Festsetzung von maximal zulässigen Höhenvorgaben (Oberkanten von baulichen Anlagen), die jeweils für die einzelnen Baukörperfestsetzungen bestimmt werden, sowie durch die Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossfläche, die jeweils bezogen auf die drei unterschiedlichen Baugebiete festgesetzt werden. Obwohl durch die vorgesehene Baukörperfestsetzung, also die sehr eng an der Vorhabenplanung orientierte Vorgabe der überbaubaren Grundstücksfläche, und die Höhenvorgaben, die ebenfalls sehr eng an der Vorhaben-

planung orientiert sind, für die entwickelbare Grund- und Geschossfläche bereits enge Grenzen gesetzt werden, wird dennoch eine Festsetzung von bezifferbaren Nutzungsmaßen für die Grund- und die Geschossfläche im Sinne der besseren Nachvollziehbarkeit für erforderlich gehalten. Da die festgesetzten Nutzungsmaße (GR, GF und die Höhenvorgaben) nur sehr geringfügig über den Werten der Vorhabenplanung liegen, wird der Vorhabenplanung entsprochen und zugleich gewährleistet, dass sich das Vorhaben hinsichtlich seiner baulichen Dichte, seiner überbauten Grundfläche und seiner Gebäudehöhen in die vorhandene Bestandsbebauung einfügt und somit keine städtebaulichen Spannungen erzeugt werden.

3.3.1. Zulässige Grundfläche und Geschossfläche

Die gemäß § 16 Absatz 3 Nr. 1 festgesetzte Grundfläche beträgt insgesamt 9.800 m² und liegt somit nur sehr geringfügig über der Grundfläche, die gemäß Vorhabenplanung benötigt wird (insgesamt 9.516 m²). Die hieraus resultierende GRZ beträgt bezogen auf alle drei Baugebiete 0,57. Bezogen auf die jeweiligen Baugebiete beträgt die GRZ von Nord nach Süd 0,80; 0,62 und südlich der verlängerten Großgörschenstraße 0,30.

Nicht einberechnet in die zulässige Grundfläche sind die in § 19 Absatz 4 Satz 1 aufgeführten Grundflächen. Im vorliegenden Fall sind das im Wesentlichen die oberirdischen und unterirdischen Garagen im südlichen Teil des Vorhabengebiets. Des Weiteren gehören hierzu auch die Terrassenflächen und weitere, in ihrem Umfang jedoch nur geringfügig ins Gewicht fallende Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Die im nördlichen Baugebiet gelegenen Garagen erfüllen bereits die Anforderungen eines Vollgeschosses, so dass nicht nur deren Geschossflächen, sondern auch deren Grundflächen bei der Nutzungsmaßberechnung mit einzubeziehen sind.

Die eingangs genannten Nebenanlagen nehmen insgesamt nur eine relativ geringe Fläche ein. Zudem befinden sie sich überwiegend innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, die im Wesentlichen der zulässigen Grundfläche entspricht, so dass sie kaum ins Gewicht fallen. Entsprechend wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht um bis zu 50 %, wie ohne entsprechende Regelung allgemein üblich, sondern nur um 10 % im südlichen Baugebiet bzw. um bis zu 20 % im mittleren Baugebiet überschritten werden kann. Die resultierende sogenannte 2. GRZ (gesamte Grundfläche einschließlich der in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen) beträgt im mittleren Baugebiet 0,68 und im südlichen Baugebiet 0,36. Die Werte liegen somit deutlich unter der in § 19 Absatz 4 BauNVO definierten Kappungsgrenze von 0,8.

Da die Garagen im nördlichen Baugebiet keine Nebenanlagen mehr sind und weitere Nebenanlagen nur in einem vernachlässigbarem Umfang vorgesehen sind, besteht hier keine Erforderlichkeit, zusätzlich zu der bereits hohen Grundfläche weitere Grundflächen zu ermöglichen. Die zulässige Grundfläche erreicht im nördlichen Baugebiet bereits einen Anteil von 80 % und erreicht somit die gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO höchst zulässige Grundflächenzahl. Entsprechend regelt die textliche Festsetzung für das nördliche Baugebiet, dass hier die zulässige Grundfläche nicht durch die in § 19 Absatz 4 BauNVO genannten Grundflächen überschritten werden darf.

Bezogen auf die einzelnen Baugebiete beträgt die resultierende GFZ im nördlichen Baugebiet 2,56, im mittleren Baugebiet 2,91 und im südlichen Baugebiet 1,27. Bezogen auf das gesamte Vorhabengebiet ergibt sich eine GFZ von 2,47. Der letztgenannte Wert entspricht der baulichen Dichte der vorhandenen Bebauung westlich der Bautzener Straße und berücksichtigt somit die vorhandene Umgebung in ausreichendem Maße.

Tabelle 6: Flächenbilanz der vorgesehenen Nutzungsmaße

Baugebiete		Fläche in m ²	GR / m ²	rechneri- sche GRZ	1. + 2. GR / m ²	rechneri- sche 2. GRZ	GF/m ²	rechneri- sche GFZ ²
Insg.	B-Plan	17.031	9.800	0,57	10.680	0,62	42.100	2,47
	Vorhaben		9.516	0,56	10.446	0,61	41.088	2,41
A	B-Plan	2.730	2.200	0,80	2.200	0,80	7.000	2,56
	Vorhaben		2.127	0,78	2.198	0,80	6.940	2,54
B	B-Plan	10.286	6.400	0,62	7.040	0,68	30.000	2,91
	Vorhaben		6.274	0,61	6.866	0,67	29.172	2,83
C	B-Plan	4.015	1.200	0,30	1.440	0,36	5.100	1,27
	Vorhaben		1.115	0,28	1.382	0,34	4.976	1,24

A: Wohnverträgliches Gewerbe; B: Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe mit Einzelhandel;
C: Wohnen, Kindertagesstätte

3.3.2. Begründung der zulässigen Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf 7-66 VE sieht die Festsetzung von drei Baugebieten vor, von denen das kleinste im nördlichen Teilbereich durch wohnverträgliches Gewerbe geprägt sein wird, während in den beiden anderen Baugebieten die Wohnnutzung dominieren wird. Für die drei Baugebiete sind die Bestimmungen gemäß § 17 BauNVO aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 12 Abs. 3 BauGB zunächst nicht relevant. Da es sich bei dem Vorhabengebiet jedoch um eine städtebaulich sensible Situation handelt, die zudem durch die Wohnnutzung dominiert wird, erfolgt dennoch eine Auseinandersetzung mit den jeweils anzusetzenden Nutzungsmaß-Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO. Hierbei wird das Vorhabengebiet insgesamt als ein Baugebiet betrachtet, das seinem Wesen nach am ehesten einem allgemeinen Wohngebiet (WA) entspricht. Entsprechend wird für die GRZ eine Obergrenze von 0,4 und für die GFZ eine Obergrenze von 1,2 betrachtet.

Im vorliegenden Fall ermöglichen die Nutzungsmaße des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bezogen auf das gesamte Gebiet eine GRZ von 0,57 und eine GFZ von 2,47 vor. Während die vorgesehene GRZ die als Obergrenze definierte 0,5 nur geringfügig überschreitet und noch unter der für ein Mischgebiet geltenden GRZ von 0,6 liegt, überschreitet die ermöglichte GFZ die Obergrenze erheblich. Die Überschreitung der Obergrenzen erfolgt aus städtebaulichen Gründen und leitet sich aus der hohen Dichte in der Umgebung ab. Im FNP, aus dem sich die Bebauungspläne entwickeln sollen, wird für den entsprechenden Bereich rund um die Bautzener Straße eine GFZ von über 1,5 dargestellt. Eine Bebauung mit einer GFZ von nicht mehr als 1,2 würde sich städtebaulich nicht in die Umgebung einfügen und wäre daher unangemessen. Dies gilt insbesondere auch vor dem hochrangigen Ziel, wonach im Land Berlin dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden soll. Dazu trägt das Vorhaben, dessen vorgesehene bauliche Dichte mit einer GFZ von 2,47 im Wesentlichen noch unter der Dichte in der unmittelbaren Nachbarschaft liegt, unter Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse maßgeblich bei.

Durch die Wiedernutzbarmachung dieser innerstädtischen, zivilen Konversionsfläche als gut erschlossener Wohnstandort wird die Innenentwicklung einer zentralen städtischen Lage gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont. Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung werden damit Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes verfolgt. Weiterhin wird mit dem Bebauungsplan Planungsrecht geschaffen, das neben der Entwicklung eines Wohngebietes öffentliche Grünflächen planungsrechtlich sichert. Die günstige Zuordnung zu Arbeitsstätten, Einkaufs- und Dienstleistungsstandorten, kulturellen und gastronomischen Einrichtungen, durch die sonst

notwendige größere Verkehrsabläufe entfallen, ist als ausgleichender Umstand zu werten. Die vorhandene gute Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (unter 500 m zur S- und U-Bahn sowie zu verschiedenen Buslinien) stellt einen wesentlichen Vorteil dar, mit dem mögliche Nachteile einer hohen Verdichtung ausgeglichen werden können. Ein weiterer ausgleichender Umstand ergibt sich durch die unmittelbare Nähe zu neuen, öffentlichen Grünflächen und die gute Anbindung an die vorhandenen bzw. geplanten Grünzüge. So befinden sich nördlich und östlich des Vorhabengebiets die neu errichteten Grünanlagen des Gleisdreiecks- und des Flaschenhalsparks, während sich westlich und südlich des Gebietes die zum Teil noch in Entwicklung befindlichen Grünzüge längs der Dresdener Bahn und der Wannseebahn erstrecken.

Die Überschreitung wird zudem durch Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Zu nennen sind hier die Beschränkung des Versiegelungsgrades auf maximal 62 %, die Verlagerung der Stellplätze in eine Garage und eine Tiefgarage, die vorgesehene umfangreiche Begrünung der öffentlichen und privaten Freiflächen, die Sicherung öffentlich nutzbarer Flächen, die vor allem der Durchwegung und der Erholung dienen sollen, die Umsetzung eines nachhaltigen und energiesparenden Konzepts und die Gewährleistung, dass alle bebauungsplanbedingten Eingriffe innerhalb des Vorhabengebiets ausgeglichen werden können. Die Wirksamkeit der aufgezählten Maßnahmen, hier insbesondere der Maßnahmen zur Bepflanzung und Begrünung unter besonderer Berücksichtigung der Erdüberdeckung von unterbauten Flächen, drückt sich auch darin aus, dass der durch den Landschaftsplan vorgegebene, relativ hohe Biotopflächenfaktor von 0,6 durch das geplante Vorhaben insgesamt erreicht werden kann.

3.3.3. Zulässige Gebäudehöhen

Um ein höhenmäßiges Einfügen der künftigen Gebäude in das vorhandene Umfeld und die Einhaltung der Abstandsflächen zwischen den vorgesehenen Gebäuden zu gewährleisten, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO fest. Hierbei wird unterschieden zwischen der Höhe der zurückgesetzten obersten Vollgeschosse, der Traufe der darunterliegenden Geschosse, also der Höhe des jeweils obersten Regelgeschosses, und der Höhe der Erdgeschosse bzw. Sockelgeschosse, durch die das Vorhabengebiet zusätzlich überbaut wird. Hinzu kommt die Höhenfestlegung für das vorgesehene zweigeschossige Gebäude der Kindertagesstätte, das hinsichtlich seiner baulichen Ausprägung im Übergangsbereich zur öffentlichen Grünfläche eine Sonderrolle spielt. Die Angaben der Höhen beziehen sich stets auf die Oberkante der jeweiligen Bauteile und erfolgen in Meter über Normalhöhe Null (NHN), also der Höhe des Meeresspiegels.

Für die zurückgesetzten obersten Geschosse wird im nördlichen Teil des Vorhabengebiets (Häuser 1 und 2) eine Oberkante von maximal 58,0 m festgesetzt. Für die südlich anschließenden Gebäude (Häuser 3 bis 7), wo das Geländeniveau bis zu 5 Meter über dem Geländeniveau der Yorckstraße liegt, beträgt die zulässige Oberkante 60,0 m. Für die Traufe der darunter liegenden Geschosse werden im nördlichen Teil des Vorhabengebiets (Häuser 1 und 2) Oberkanten von 55,0 m festgesetzt, während für die etwas höher gelegenen Häuser 3 bis 7 Oberkanten von 57,0 m als zulässiges Maß gelten. Dies ist neben den zeichnerischen Festsetzungen Gegenstand der textlichen Festsetzung Nr. 7.2.

Für die Sockelgebäude, die als Garagen und der Einzelhandelsnutzung dienen sollen und deren Dächer als Aufenthaltsbereiche genutzt werden sollen, wird eine Höhe von 40,7 m vorgegeben. Hiervon ausgenommen sind das Garagengebäude an der Yorckstraße, wo eine Höhe von 39,7 m gilt, und das Garagengebäude (Zufahrt Tiefgarage) zwischen Haus 5 und 6, wo eine zulässige Höhe von 41,3 m festgesetzt wird. Für die Kindertagesstätte wird eine Oberkante von 47,0 m über NHN festgesetzt. Die festgesetzten Höhenangaben liegen mit 0,1 bis 1,3 m nur geringfügig über den Maßen der Vorhabenplanung und ermöglichen somit nur noch geringe Spielräume.

Bezogen auf die vorhandenen Geländehöhen, die im Kreuzungsbereich Yorckstraße/Bautzener Straße bei 33,5 über NHN und im Bereich Bautzener Straße/Großgörschenstraße bei 39,0 m über NHN liegen, ermöglichen die Höhenangaben maximale Gebäudehöhen von 24,0 m an der Yorckstraße, 23,0 m im mittleren Bereich und 21,0 m in Höhe der Großgörschenstraße. Diese Maße liegen in der Regel unter den entsprechenden Höhen der jeweiligen Bauteile (Traufe und Firsthöhe) der gegenüberliegenden Bestandsgebäude. Für die Sockelbereiche ergeben sich Höhen, die im Bereich der Yorckstraße 5,5 bis 6,0 m über Straßenniveau und im Bereich der Bautzener Straße von Norden nach Süden absteigend 5,5 m bis 3,5 m über Straßenniveau liegen. An der Kreuzung Bautzener Straße / Großgörschenstraße herrscht Niveaugleichheit.

3.3.4. Zulässige Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen

Auf der Grundlage von § 16 Abs. 6 BauNVO können in allgemeinen, nicht vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Analog dazu soll im Vorhabengebiet für bestimmte bauliche Anlagen eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Oberkanten mittels der textlichen Festsetzungen 6, 7.1, und 8 bestimmt werden. Die Bauteile, für die die Überschreitungsmöglichkeiten geregelt werden, sind wesentlicher Bestandteil des Bauvorhabens und tragen zur Funktionsfähigkeit der Gebäude bei, beeinflussen jedoch nicht den Charakter und das städtebaulich prägende Erscheinungsbild des Hauptbaukörpers. Daher ist davon auszugehen, dass mit der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Höhen, der wesentlichen, hinter der Höhenbeschränkung stehenden Zielsetzung nicht entgegengewirkt wird.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird die Möglichkeit geschaffen, dass die festgesetzten Oberkanten für die eingeschossigen Sockelbereiche und Garagen von 39,7 m über NHN (nördlich von Haus 1) und 40,7 m bzw. 41,3 m über NHN (im übrigen Baugebiet) durch 1,2 m hohe Brüstungen überschritten werden können. Des Weiteren wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 geregelt, dass einzelne technische Anlagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 S. 1 BauNVO die Oberkante um bis 2,5 m überschreiten können.

Auf die Festsetzung einer Flächenbeschränkung für die genannten baulichen Anlagen in den Hofflächen wird verzichtet, da über den Freiflächenplan, der als Anlage zum Durchführungsvertrag eine ausreichende Verbindlichkeit besitzt, vorgegeben wird, dass die Hofflächen nur in geringfügigem Maße (nicht mehr als 50 m² je Hoffläche) durch die genannten baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 wird bestimmt, dass die festgesetzten Oberkanten von 55 m und 57 m über NHN (Traufhöhe der Geschosse unterhalb des obersten zurückgesetzten Geschosses) durch Brüstungen um bis zu 1,6 m überschritten werden dürfen. Mit dieser Regelung soll ermöglicht werden, dass oberhalb der festgesetzten Traufhöhe des obersten Regelgeschosses, die erforderlichen Brüstungen errichtet werden können. Diese sind nicht nur aus gestalterischen oder Sicherheitsgründen erforderlich, sondern sollen auch dem Lärmschutz der künftigen Dachterrassen und Balkone im obersten zurückgesetzten Geschoss dienen.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 wird schließlich geregelt, dass die festgesetzten Oberkanten von 58,0 m und 60,0 m über NHN, die die maximale Höhe der künftigen Gebäude definieren, zum einen durch Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien um bis zu 1,5 m und darüber hinaus auch durch sonstige technische Dachaufbauten um bis zu 2,0 m überschritten werden dürfen. Damit wird allgemein die Zulässigkeit für notwendige technische Dachaufbauten und im Besonderen die bauliche Umsetzung der auf den Dächern geplanten Solaranlagen planungsrechtlich ermöglicht. Während jedoch für die Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien keine Flächeneinschränkung vorgenommen wird, da hier von der Annahme ausgegangen wird, dass auch unterhalb der genannten Anlagen Dachbegrü-

nungsmaßnahmen möglich bleiben, wird für die sonstigen Dachaufbauten die Einschränkung getroffen, dass deren Fläche insgesamt höchstens 20 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen dürfen, um nicht der Zielsetzung einer Dachbegrünung zu sehr entgegenzuwirken.

3.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.4.1. Bauweise

In den Baugebieten wird die Stellung der geplanten Baukörper durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Absatz 1 BauNVO in Verbindung mit der Festsetzung der maximalen Höhe gemäß § 16 Absatz 3 BauNVO bestimmt. Die Festsetzung einer Bauweise gemäß § 22 BauNVO ist daher entbehrlich.

3.4.2. Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Absatz 1 BauNVO fest und bestimmt diese durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO. Letztere orientieren sich sehr eng an der Vorhabenplanung und lassen künftigen Anpassungen, Änderungen oder auch Erweiterungen nur sehr geringfügige Spielräume. Es handelt sich hierbei um eine Baukörperfestsetzung, die im Zusammenhang mit der vorgesehenen Höhenfestsetzung wesentlich die künftige Gebäudeanordnung und deren Kubatur bestimmt. Indem der vorhabenbezogene Bebauungsplan in allen Baugebieten die überbaubaren Grundstücksflächen in Form der geplanten oberirdischen Bebauung teilweise auf 10 Zentimeter genau festlegt, wird der Vorhabenplanung nicht nur entsprochen, sondern deren Umsetzung in genau der vorgesehenen, in Ost-West-Richtung geöffneten Bauweise festgelegt. Die aufgelockerte, aber dennoch dichte städtische Struktur ist das Ergebnis eines längeren und schließlich einvernehmlichen Abstimmungsprozesses zwischen der Vorhabenträgerin und dem Bezirk. Entsprechend wird hier der restriktiven Vorgabe zur Gewährleistung der angestrebten städtebaulichen Qualität der Vorzug gegenüber einer flexibleren und mehr Spielräume eröffnenden Bauleitplanung gegeben.

Im Sinne der engen Orientierung an der Vorhabenplanung wird in jedem für die oberirdische Bebauung vorgesehenen Baufenster ein gesondertes Baufenster für das oberste, in weiten Teilen um 1,5 m bis maximal 3,0 m zurückgesetzte Vollgeschoss festgesetzt. Hiermit soll die Umsetzung dieses besonderen Gestaltungsmerkmals der geplanten sechs- bis siebengeschossigen Gebäude gewährleistet und die Höhenwirkung der künftigen Gebäude abgemildert werden. Zudem wird hiermit gewährleistet, dass die Abstandsflächen zwischen den vorgesehenen Gebäuden überall eingehalten werden können.

Während die sonstigen technischen Anlagen oder Aufbauten, die gemäß der Vorhabenplanung in den Hofbereichen vorgesehen sind, die festgesetzte Oberkante nur geringfügig, also um nicht mehr als 2,5 m überschreiten, benötigen die Aufbauten der vorgesehenen Aufzüge, mit denen eine barrierefreie Erreichbarkeit der Hofflächen vom Straßenniveau und umgekehrt gewährleistet werden soll, bereits eine Höhe von 3 bis 4 m über Hofniveau. Für diese Anlagen werden keine Überschreitungsmöglichkeiten geregelt, sondern zwei gesonderte 2,6 m breite und bis zu 11,0 m lange Baufenster mit entsprechenden Vorgaben zur maximalen Oberkante festgesetzt (43,7 m und 44,5 m über NHN).

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine enge auf das Vorhaben abgestimmte Baukörperfestsetzung trifft und zugleich die zulässige Gebäudehöhe bestimmt, wird hierdurch zugleich das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht verdrängt. Die entsprechende Rechtsgrundlage ergibt sich aus § 6 Absatz 8 der Berliner Bauordnung (BauO Bln). Hiernach hat es sein Bewenden, wenn sich durch Festsetzung der Grundflächen mittels Baugrenzen oder Baulinien in Verbindung mit der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse (oder Gebäu-

dehören) geringere Abstandsflächen ergeben. Diese Regelung ist jedoch nur für die vorgesehenen Baulichkeiten der beiden Aufzüge relevant, die zum einen etwa 3 m nördlich von Haus 2 und zum anderen etwa 7 m nördlich von Haus 4 vorgesehen sind. Da die Unterschreitung nur an zwei Stellen an relativ kurzen, nach Norden ausgerichteten Fassadenabschnitten vorkommt und auf der einen Seite lediglich eine nicht für Aufenthaltszwecke vorgesehene Nutzung (Aufzug) betrifft, sind hiermit keine städtebaulichen Beeinträchtigungen oder relevante Einschränkungen der Belichtung oder Belüftung verbunden. Entsprechend wird die Abstandsflächenunterschreitung hinsichtlich der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für vertretbar erachtet.

Die gleiche Regelung zur zulässigen Unterschreitung der Abstandsflächenregelung wird auch mit der textlichen Festsetzungen 10 getroffen. Sie betrifft hier auch nur geringfügige Abstandsflächenunterschreitungen, die an einigen wenigen Stellen zwischen den vorgesehenen Balkonen auftreten können und hinsichtlich der Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume keine negativen Auswirkungen mit sich bringen.

3.4.3. Zulässige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen

Neben den regulären überbaubaren Grundstücksflächen grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch gesonderte Bereiche (Umgrenzung der zulässigen Abweichungen) durch eine blau gestrichelte Linie ab, innerhalb derer die Überschreitung der Baugrenzen in einem mehr als geringfügigem Maße zulässig ist. Die entsprechende Regelung erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 9. Hiernach dürfen die Baugrenzen in den gesondert markierten Bereichen durch Balkone, Erker, Treppenhäuser und sonstige hervortretende Gebäudeteile in vollem Umfang, aber nur bis zur Grenze des entsprechenden Bereichs, überschritten werden. Diese Regelung betrifft vor allem die östlichen, zur Bahnanlage ausgerichteten Fassadenabschnitte der Häuser 2 bis 7, wo gemäß der Vorhabenplanung auf gesamter Länge durchgehende Balkone vorgesehen sind. Sie betrifft auch die nach Süden ausgerichtete Fassadenseite von Haus 7, wo ebenfalls auf ganzer Länge hervortretende Balkone vorgesehen sind und die östliche Fassade von Haus 1, wo eine längere, zum Keller führende Treppe die Baugrenze auf mehr als 50 % der Fassadenlänge überschreitet. Für all diese Fälle, wo Bauteile der Gebäude die Baugrenze also nicht mehr nur geringfügig, sondern erheblich überschreiten, soll die Regelung der textlichen Festsetzung Nr. 9 greifen.

Mit der Festsetzung Nr. 10 wird geregelt, dass die Baugrenzen durch die oben genannten Bauteile um bis zu 1,5 m überschritten werden dürfen, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass die Länge der Bauteile, die die Baugrenze überschreiten nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge einnimmt. Hiermit wird ebenfalls eine weitergehende Überschreitung der Baugrenze ermöglicht als dies im Regelfall zulässig ist. Diese Festsetzung ist vor allem erforderlich, um sicher zu gehen, dass die gemäß der Vorhabenplanung vorgesehenen Auskragungen in Form von Balkonen, Eingangsbereichen, Erkern oder sonstigen Vorbauten nicht im Genehmigungsverfahren aufgrund der „Kann-Bestimmung“ in § 23 Absatz 3 BauN-VO verwehrt werden. Durch die Beschränkung, dass die Länge der hervortretenden Bauteile nicht mehr als 50 % der Länge der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen darf, wird dem Anspruch genügt, dass die hervortretenden Bauteile keine Dominanz entwickeln sollen. In der textlichen Festsetzung Nr. 10 wird des Weiteren geregelt, dass Terrassen die Baugrenzen um bis zu 2,0 m ohne weitere Einschränkung überschreiten dürfen. Hiermit wird der Vorhabenplanung entsprochen, die in der Regel zwar die 2 m nicht in Anspruch nimmt, in Teilen diese Flexibilität jedoch benötigt.

3.5. Verkehr und Erschließung

3.5.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die an das Vorhabengebiet angrenzenden öffentlichen Straßen (Bautzener Straße und Yorckstraße) gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11 als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Die Abgrenzung gegenüber dem Vorhabengebiet erfolgt durch die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie. Hiermit wird der Bestandssituation entsprochen und eine langfristige Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 17 wird dargelegt, dass die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzung ist.

3.5.2. Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Gemäß der Vorhabenplanung soll im Kreuzungsbereich Yorckstraße/Bautzener Straße der markante Eingangsbereich zum neuen Wohnquartier geschaffen werden. Der hier vorgesehene Platz soll als wichtiger öffentlicher Treffpunkt dienen und zudem über eine öffentlich nutzbare Treppe die Anbindung zur etwa 6 m höher gelegenen Platzfläche im Bereich des Widerlagers der Yorckbrücke Nr. 5 ermöglichen. Der höher gelegene Platzbereich wird ebenfalls eine öffentliche Verbindungsfunktion erfüllen, da von hier aus die Anbindungen an die vorgesehene Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Süden und an die Yorckbrücke Nr. 5 erfolgen sollen.

Die mit dem Nachbarbezirk Friedrichshain-Kreuzberg und der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt abgestimmte Planung sieht vor, die Yorckbrücke Nr. 5 als öffentlich nutzbare Überführung unter Berücksichtigung der verkehrs- und ingenieurtechnischen Vorgaben sowie denkmalschützender Belange zu ertüchtigen, um somit Fußgängern und Radfahrern eine bequeme und sichere Querung über die stark befahrene Yorckstraße zu ermöglichen. Eine Voraussetzung für die öffentliche Nutzbarkeit der Brücke besteht darin, dass die beiden Anschlussstellen öffentlich gewidmet sind. Während auf der nördlichen Seite die erforderliche Widmung durch den im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan VI-140fb VE vorbereitet werden soll, die Planung sieht hier die Festsetzung einer schmalen Fläche als Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ vor, erfolgt die erforderliche Sicherung der Anschlussstelle im Vorhabengebiet gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB durch die Festsetzung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Stadtplatz mit Treppenanlage“.

Die Festsetzung schließt hier neben der Treppenanlage und der unmittelbaren Anschlussflächen auf Höhe der Yorckstraße auch die eingangs erwähnte Platzfläche im erweiterten Kreuzungsbereich Bautzener Straße/Yorckstraße mit ein, da die Platzsituation im Gesamtzusammenhang zu sehen ist und somit nach Möglichkeit auch nicht auf mehrere Zuständigkeiten verteilt werden sollte. Die gesamte auf zwei Ebenen verteilte Platzfläche umfasst insgesamt 346 m².

Die als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fläche befindet sich zurzeit im Eigentum der Vorhabenträgerin. Im Durchführungsvertrag wird daher geregelt, dass die entsprechende Fläche durch die Vorhabenträgerin herzustellen und an das Land Berlin zu übergeben ist. Für die Pflege und Unterhaltung der Verkehrsfläche wird künftig das Land Berlin zuständig sein.

3.5.3. Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB zwei Flächen als private Verkehrsfläche mit einer besonderen Zweckbestimmung fest. Es handelt

sich hierbei zum einen um die 472 m² große Fläche, die dem Eingangsbereich zum Vollsortimeter vorgelagert ist und entsprechend die Zweckbestimmung „Vorplatz“ erhält. Die Vorplatzfläche soll vor allem die Funktion einer vom Kfz-Verkehr freigehalten und öffentlich nutzbaren Platzfläche erfüllen. Sie ist im engen Zusammenhang mit den angrenzenden Erdgeschossnutzungen zu sehen, hier vor allem mit dem vorgesehenen Vollsortimeter, der über die Vorplatzfläche fußläufig erschlossen werden soll.

Zum anderen handelt es sich um den sogenannten „Großgörschenplatz“, der sich in Verlängerung der Großgörschenstraße in einer Breite von 20 m bis zur östlichen Grenze des Geltungsbereichs erstreckt. Die entsprechende Fläche soll durch eine privat nutzbare Tiefgarage unterbaut werden, ansonsten aber vor allem die Funktion eines zum längeren Aufenthalt anregenden Stadtplatzes erfüllen. Entsprechend lautet die Zweckbestimmung für die private Verkehrsfläche „Stadtplatz“. Zusätzlich zur Aufenthaltsfunktion soll die Platzfläche auch die Anbindung an den geplanten südlichen Zugang zum umgebauten S-Bahnhof Yorckstraße ermöglichen. Der östliche Teil der Platzfläche wird somit künftig auch die Funktion eines S-Bahnhof-Vorplatzes erfüllen. Gleichzeitig soll eine Teilfläche im Rahmen der Freiflächenplanung als Multifunktionsplatz dienen. Hier sollen die für die Ver- und Entsorgung der Anlieger sowie die für Anlieferung der Kita notwendigen Flächen zur Verfügung stehen.

Die entsprechenden Planungskonzepte zum Umbau des S-Bahnhofs Yorckstraße sind im Zusammenhang mit der Planung zur Verlängerung der S 21 zu sehen. Das für die Umsetzung der genannten Maßnahmen erforderliche Planfeststellungsverfahren soll frühestens 2025 begonnen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan geht daher davon aus, dass die für den neuen Südzugang erforderlichen Flächen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens gesichert werden, also zu einer Überplanung des vorliegenden Bebauungsplans führen werden. Auf eine vorausschauende Sicherung der notwendigen Flächen wird verzichtet, da bislang nur bekannt ist, dass der neue Südzugang an der nordöstlichen Ecke des künftigen Stadtplatzes anbinden wird, bezüglich der erforderlichen Länge oder Breite jedoch noch keine genaueren und verbindlichen Informationen vorliegen.

Da beide private Verkehrsflächen für die Öffentlichkeit nutzbar sein sollen, bereitet der vorhabenbezogene Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung Nr. 18 für beide Flächen die Sicherung eines Geh- und Fahrrechts für die Allgemeinheit. Darüber hinaus wird im Falle des Stadtplatzes auch ein Fahrrecht für die Unternehmensträger vorbereitet, die über den Stadtplatz beliefert werden müssen. Zu nennen sind hier neben den vorgesehenen Läden auf der nördlichen Seite des Stadtplatzes, auch die Deutsche Bahn, die über den Stadtplatz zum geplanten südlichen Bahnhofszugang gelangen muss, oder der Kitabetreiber, dessen Anlieferung ebenfalls über den Stadtplatz erfolgen soll. Auch wenn beide privaten Verkehrsflächen letztlich einen öffentlichen Nutzungscharakter erhalten werden und dies auch durch die Sicherung eines Geh- und Fahrrechts für die Allgemeinheit bestärkt wird, beabsichtigt die Vorhabenträgerin, die Fläche in ihrem Eigentum zu behalten und eigenständig zu unterhalten. Von einer Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche wird daher abgesehen.

3.5.4. Geh- und Fahrrechte

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt längs der Bahnflächen zwei mit den Buchstaben a und b bezeichnete Flächen fest, die gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB künftig mit einem Gehrecht und einem Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden sollen. Ebenso sollen die privaten Verkehrsflächen künftig mit einem entsprechenden Recht belastet werden. Mit dieser Festsetzung ist dann zusätzlich auch eine öffentliche Nutzung der geplanten internen Wegeverbindungen zwischen der Yorckstraße und der vorhandenen Parkanlage (Nord-Süd-Wegeverbindung) möglich. Diese Wegeverbindung ist Teil eines benachbarten Grünzuges (östlich der Bahnanlage), der künftig das Südgelände am Priesterweg mit den Parkanlagen am Gleisdreieck verbinden soll.

Das Geh- und Radfahrrecht sattet somit auf die notwendige ebenengleiche interne Hauptvernetzungsfunktion und Feuerweherschließung der Häuser, Höfe und Stadtplätze im Vorhabengebiet untereinander auf.

Hierdurch wird nicht nur die Anbindung an die öffentliche Nutzbarkeit der beiden Platzflächen an der Ecksituation Bautzener Straße/Yorkstraße und in Verlängerung der Großgörschenstraße längerfristig verbessert, sondern auch die städtebauliche Einbindung des neuen Quartiers in das Umfeld. In der unterschiedlichen Festsetzungssystematik (öffentlich und private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die Plätze einerseits und Baugebiet mit Geh- und Fahrrechten zu belasten Flächen) drückt sich auch eine Hierarchisierung der öffentlich zugänglichen Flächen aus. Während die drei Plätze Bestandteil der städtebaulichen Grundstruktur des Vorhabengebiets sind, ist die für die Öffentlichkeit zugängliche Wegeverbindung über die Flächen a und b eine zusätzliche entlang der Bahnstrecke / Lärmschutzwand, aber nicht zwingende Verbindung. Insbesondere die Ungewissheit über die Realisierung der Ertüchtigung der Brücke 5 über die Yorkstraße, die einen Übergang in den Gleisdreieckspark ermöglichen würde, reduziert die Bedeutung der Durchwegung auf eine lokale (Anbindung der Höfe untereinander). Es handelt sich vorliegend um ein Angebot seitens des Vorhabenträgers, das Grundstück in Nord-Südrichtung queren zu können und nicht um eine Durchwegung mit besonderer Bedeutung und erhöhtem Gestaltungsanspruch. Da es sich bei den zu belastenden Flächen somit um einen Regelfall eines Geh- und Fahrrechts handelt, sind sie Bestandteil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und damit dem Baugrundstück zugehörig.

Die genaue Definition der einzuräumenden Geh- und Fahrrechte erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 18.

Ebenfalls Gegenstand der textlichen Festsetzung Nr. 18 ist die Regelung von Fahrrechten, die den Trägern der Straßenbaulast, den Trägern der Brückenbaulast und den zuständigen Unternehmensträgern auf der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtplatz“ (verlängerte Großgörschenstraße) und der Fläche a eingeräumt werden sollen. Die Sicherung eines Fahrrechtes für die Träger der Straßenbaulast, die für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zuständig sind, und für die Träger der Brückenbaulast (zurzeit die DB Netz AG), die für die Yorckbrücke zuständig sind, ist erforderlich, um die Erreichbarkeit der höher gelegenen, von der Yorckstraße nur über eine Treppe erreichbaren öffentlichen Platzfläche und der anschließenden Yorckbrücke, durch Fahrzeuge der genannten Träger zu ermöglichen. Begünstigt wären hier z. B. die Reinigungs- oder Winterdienstfahrzeuge sowie die zur Überwachung der Brücke notwendigen Prüfgeräte. Mit dem Begriff zuständige Unternehmensträger werden darüber hinaus auch Unternehmen begünstigt, die Leitungen, bauliche Anlagen etc. innerhalb der Fläche a und innerhalb des privaten Stadtplatzes haben oder hierfür Pflichten übernommen haben. Des Weiteren sollen hiermit die am Stadtplatz ansässigen bzw. über den Stadtplatz zu beliefernden Unternehmen begünstigt werden.

Die Festsetzung zum Geh- und Fahrrecht schafft zunächst nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftig vorzunehmende Eintragung einer Baulast, die über den Durchführungsvertrag als Verpflichtung geregelt werden wird.

3.5.5. Garagen und Stellplätze

Die Bereiche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Vorhabenplanung mit eingeschossigen Garagengebäuden bzw. ein- bis zweigeschossigen Tiefgaragen über- bzw. unterbaut werden sollen, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 4 als Flächen für Tiefgaragen und Garagengebäude festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird bestimmt, dass die entsprechenden Flächen in baulicher Hinsicht nur der Unterbringung von Stellplätzen dienen dürfen. Dies steht jedoch in keinem Widerspruch zur vorgesehenen Nutzung der Dachflächen als begrünte Aufenthalts- und Platzflächen. Die entsprechenden Flächen werden zum einen im nördlichen Teil des Vorhabengebiets, nördlich und südlich des Hauses 1, festgesetzt, wo eine eingeschossige Garage für die

gewerblichen Nutzungen errichtet werden soll. Die mit einer rot gestrichelten Linie gekennzeichnete Fläche erhält die Bezeichnung Ga 1, wobei Ga für Garage und 1 für eine eingeschossige Nutzung steht. Zum anderen erfolgt die Festsetzung für die vorgesehene zweigeschossige Anwohner-Tiefgarage im Süden des Vorhabengebiets. Hier wird sowohl die Fläche für den Tiefgaragenzufahrtsbereich festgesetzt, die sich gemäß der Vorhabenplanung noch weitgehend oberhalb des Geländeniveaus befindet und somit die Bezeichnung Ga1 erhält, als auch der Bereich festgesetzt, der durch die Tiefgarage unterbaut werden soll. Die hierfür gewählte Bezeichnung lautet TGa 2, wobei TGa für Tiefgarage und 2 für zwei unterirdische Geschosse steht.

Die Ausweisung erfolgt nur für die Flächen, die nicht bereits durch die engen Baukörperfestsetzungen für die Häuser 1 bis 7 überplant sind. So nehmen weite Teile des Garagengebäudes im Norden die Erdgeschossnutzung der Häuser 1 und 2 ein, während die südliche Tiefgarage beide Untergeschosse der Häuser 6 und 7 einnimmt und sich unterhalb der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtplatz“ erstreckt. Die im nördlichen Teil des Vorhabengebiets vorgesehenen Garagengebäude (nördlich und südlich von Haus 1) erfüllen im Übrigen die Anforderungen eines Vollgeschosses und werden bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche miteinbezogen.

3.6. Immissionsschutz / Klimaschutz

3.6.1. Lärmschutz und Schutz vor Erschütterungen

Lärmschutz

Als Grundlage für die Entscheidung, welche Maßnahmen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. den parallel zu erarbeitenden Durchführungsvertrag zu regeln sind, dient die aktuelle schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 7-66 „Bautzener Brache“, Müller BBM, 23. März 2016), in der eine intensive Auseinandersetzung mit der Lärmsituation erfolgt. In dieser Untersuchung werden die vorhandene und die durch das Bauvorhaben verursachte Lärmsituation differenziert nach den verschiedenen Lärmverursachern (Straßenverkehr, Bahnlärm und Gewerbelärm) für den Prognose Null-Fall und den Prognose Plan-Fall ermittelt und hieraus abgeleitet entsprechende Empfehlungen unterbreitet.

Die unter anderem auf den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung basierende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass durch die Vorhabenplanung selber keine problematische zusätzliche Lärmbeeinträchtigung verursacht wird und somit auch keine gesonderten planungsrechtlichen Maßnahmen zur Bewältigung der planungsbedingten Lärmimmissionen erforderlich sind. Vielmehr wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sogar eine lärmindernde Wirkung erzielt, da die Voraussetzungen für die Errichtung einer Bebauung geschaffen werden, die für das westlich angrenzende Wohngebiet eine lärmabschirmende Funktion erfüllen kann. Diese und weitere Aussagen zu der im Bestand vorhandenen und mit der Planung verursachten Lärmsituation sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Auf der anderen Seite ergeben sich für die überwiegend durch Wohnen geprägten Nutzungen aufgrund der bereits vorhandenen, unmittelbar angrenzenden Verkehrsanlagen und deren Lärmemissionen jedoch Lärmbelastungen, die die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet deutlich überschreiten. Entsprechend besteht die bauleitplanerische Erforderlichkeit gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB Regelungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen. Neben dem Straßenverkehr auf der Yorckstraße, der im Wesentlichen nur den nördlichen Randbereich des Vorhabengebiets belastet, ist der Schienenverkehrslärm von den östlich des Vorhabengebiets liegenden Gleisanlagen die dominierende Geräuschquelle im Vorhabengebiet.

Die Gleisanlagen verteilen sich auf S-Bahngleise, als unmittelbarer Nachbar zum Vorhabengebiet und den sich hinter einer bereits errichteten Lärmschutzwand verlaufenden Anlagen

der Regional- und Fernbahn. Es gibt keinen Güterverkehrsbewegungen, da dieser weder den Hauptbahnhof noch den Bahnhof Südkreuz durchfahren kann - entsprechend wurden auch keine Verkehrsangaben zu Güterzugbewegungen in den von der Bahn vorgelegten Zugzahlen aufgelistet.

Der Gewerbelärm ist aufgrund der nicht bestehenden Gewerbestruktur in der unmittelbaren Nachbarschaft vernachlässigbar.

Zur Ermittlung der Lärmbelastung durch die Bahn wurden die Prognosewerte der Deutschen Bahn für 2025 herangezogen. Die zur Verfügung gestellten Verkehrszahlen berücksichtigen den zukünftigen Verkehr der Ausbauplanung der S 21, also den Bahnverkehr und den entsprechenden Gleisausbau der 2. Ausbaustufe (Verlängerung der S 21 bis zum Bahnhof Potsdamer Platz). Vorsorglich wurden auch die zu erwartenden Zugzahlen nach Realisierung der 3. Ausbaustufe abgefragt. Diese entsprechen nach Mitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. VII C den Zugzahlen der 2. Ausbaustufe. Der durch den prognostizierten Bahnverkehr verursachte Lärm wurde auf Grundlage der Berechnungsvorschrift der Schall 03 ermittelt, die in der DIN 18005 als Instrument zur Ermittlung des Schienenverkehrslärms aufgeführt und somit als eine juristisch ausreichend abgesicherte Berechnungsgrundlage eingeschätzt wird. Die Entscheidung hierzu erfolgte in enger Abstimmung mit den für Fragen des Lärmschutzes und des Planungsrechts zuständigen Abteilungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Abteilung II C und IX C), obwohl anhand messtechnischer Untersuchungen vor Ort festgestellt wurde, dass der Schienenverkehrslärm im Vorhabengebiet deutlich geringer ausfällt als sich dies auf der Grundlage der Berechnungsvorschrift der Schall 03 ergibt.

Auf Basis der Ergebnisse der Lärmermittlung wurde entschieden, dass längs der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Lärmschutzwand zu errichten ist. Entsprechend wurde eine aktualisierte Lärmermittlung unter Berücksichtigung einer künftigen Lärmschutzwand durchgeführt. Unter Anwendung dieser aktualisierten Werte sind im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung entsprechende Empfehlungen erarbeitet worden, die wiederum als Grundlage für die zu treffenden Lärmschutzmaßnahmen herangezogen werden. Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt weitgehend durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, aber auch über den Durchführungsvertrag.

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden folgende Lärmschutzmaßnahmen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. über den Durchführungsvertrag geregelt:

1. Festsetzung einer Lärmschutzwand längs der Bahn. Hiermit kann überwiegend gewährleistet werden, dass der Beurteilungspegel in den Bereichen, die einem längeren Aufenthalt im Freien dienen sollen (Wohnhöfe, Kletterseilgarten und naturnahe Parkanlage) nicht mehr als 64 dB(A) und in den Bereichen, die durch einen Geh- und Radweg genutzt werden sollen, nicht mehr als 70 dB(A) beträgt (textliche Festsetzung Nr.11).
2. Festsetzung eines Dämmmaßes von Außenbauteilen. Hiermit kann ein wohnverträglicher Innenpegel (tags maximal 40 dB(A), nachts maximal 30 dB(A)) gewährleistet werden. Darüber hinaus soll eine einzelfallbezogene Berechnung der erforderlichen Schalldämm-Maße für besonders nachzuweisende Fälle ermöglicht werden, in denen auch geringere Dämmwerte ausreichen, um den zuvor genannten Innenpegel dennoch sicher einzuhalten (textliche Festsetzung Nr. 12).
3. Festsetzung zum Einbau von Lüftungseinrichtungen in den Wohnungen. Hiermit soll eine ausreichende nächtliche Belüftung der Wohnungen auch ohne ein nächtliches Öffnen von Fenstern und den hiermit verbundenen Lärmbelastungen grundsätzliche ermöglicht werden (textliche Festsetzung Nr. 13).
4. Vorgabe von baulichen Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Beurteilungspegel in den Außenwohnbereichen nicht mehr als 64 dB(A) betragen. Diese Regelung wird über den Durchführungsvertrag geregelt.

In Abwägung der unterschiedlichen Belange (Aufrechterhaltung einer ungehinderten Sichtbeziehung und erreichbarer Lärmschutz) kam die Planung, wie oben bereits erwähnt, zu dem Ergebnis, dass längs der Bahn eine überwiegend 1,5 m hohe und in einem Teilabschnitt im Bereich der vorgesehenen Kindertagesstätte und des Kletterseilgartens maximal 2,5 m hohe Lärmschutzwand (Höhe über Gelände) errichtet werden soll, um hiermit das im Lärmaktionsplan definierte Schutzziel zu erreichen, wonach die Beurteilungspegel in den Bereichen, die dem längeren Aufenthalt im Freien dienen sollen, zumindest überwiegend nicht über 64 B(A) liegen sollen. In Abwägung der unterschiedlichen Zielsetzungen, wonach auf der einen Seite die Gewährleistung der Erlebbarkeit der anschließenden Freiflächen angestrebt wird, während auf der anderen Seite eine weitere Reduzierung der Lärmeinwirkung im Außenbereich für wünschenswert erachtet wird, wird die erst genannte Zielsetzung (Erlebbarkeit der anschließenden Freiflächen) schwerer gewichtet und entschieden, die Höhe der Lärmschutzwand auf 1,5 bzw. 2,5 m im etwa 80 m langen Abschnitt südlich der verlängerten Großgörschenstraße zu begrenzen.

Ein wichtiger Aspekt bei der Entscheidung für die Lärmschutzwand und deren jeweiligen Höhe ist die Tatsache, dass dem Lärmschutz in den Wohnhöfen und im Bereich der naturnahen Parkanlage ein stärkeres Schutzbedürfnis eingeräumt wird als dem Außenbereich zwischen der östlichen Bauflucht und der Lärmschutzwand, der künftig in erster Linie der Durchwegung, also keinem längeren Aufenthalt dienen soll. Im letztgenannten Bereich kann durch die Lärmschutzwand jedoch zumindest gewährleistet werden, dass die Beurteilungspegel weitgehend unter 70 dB(A) bleiben und somit nicht die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung erreichen.

Die entsprechenden Vorgaben zur Errichtung der Lärmschutzwand werden in der textlichen Festsetzung Nr. 11 definiert. Hiernach ist innerhalb der 1,5 m breiten Fläche längs der Bahn, die in der Planzeichnung als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt wird, eine 1,5 bzw. 2,5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten, die gebäudeseitig schallabsorbierend auszuführen ist und eine Pegelminderung von mindestens 20 dB(A) gemäß DIN EN 1793-2 bzw. hinsichtlich der Schallabsorbierung eine Pegelminderung von mindestens 8 dB(A) gemäß DIN EN 1793-1 bewirken muss. Des Weiteren wird in dieser Festsetzung geregelt, dass die Lärmschutzwand auf der westlichen, zum Vorhabengebiet ausgerichteten Seite zu begrünen ist. Die Höhenangaben beziehen sich auf das westlich anschließende Geländeniveau. Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für die Lärmschutzwand ist durch die Vorhabenträgerin zu übernehmen, die auch Eigentümerin der Fläche ist, auf der die Lärmschutzwand zu errichten ist. Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird hierzu eine entsprechende Verpflichtung vereinbart.

Im Regelfall ist eine 1,5 m hohe Lärmschutzwand ausreichend, um zu gewährleisten, dass die Beurteilungspegel in den künftigen, für einen längeren Aufenthalt vorgesehenen Außenbereichen nicht mehr als 64 dB(A) betragen. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um die Bereiche, die sich westlich der bahnseitigen Bauflucht befinden. Die Vorgabe zur Nicht-Überschreitung des Beurteilungspegels von 64 dB(A) leitet sich aus der Handreichung zur Lärminderungsplanung (Fortschreibung des Lärmaktionsplans von 2013, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt) ab. Hiernach ist für einen „Aufenthalt im Freien“ ein ausreichender Schutz vorhanden, wenn der Beurteilungspegel nicht mehr als 64 dB(A) beträgt. Dieser Wert kann in den „Innenhofbereichen“ zwischen den Gebäuden eingehalten werden. Außerdem sieht der qualifizierte Freiflächenplan vor, jedem der drei Hofbereiche nördlich der Zäsur durch den Stadtplatz eine „Ruheinsel“ mit Kleinspieleinrichtung und Aufenthaltsmöglichkeit in einem Bereich zuzuordnen, bei dem der Zielwert der DIN 18005 von 55 dB(A) zwar nicht eingehalten werden kann, aber um nicht mehr als 5 dB(A) überschritten wird.

Für einen 80 m langen Abschnitt südlich der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtplatz“ muss die Lärmschutzwand jedoch eine Höhe von 2,5 m erhalten, um einerseits zu erreichen, dass der besondere Schutz der Freifläche der Kindertagesstätte (hier soll der Beurteilungspegel nicht mehr als 60 dB(A) betragen) gewährleistet ist, und andererseits auf dem überwiegenden Teil des künftig intensiver durch die Allgemeinheit genutzten

Außenbereichs (Kletterseilgarten) ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) nicht überschritten wird. Unterstützt wird dies durch die weiter bis in die öffentliche naturnahe Parkanlage auslaufende Lärmschutzwand. Auch der dort im Baugebiet „Wohnen, Kindertagesstätte“ befindliche Wohnblock profitiert von der höheren Lärmschutzwand, so dass die geplanten, dem Wohnblock zugeordneten Kinderspiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten in einem Bereich angeordnet werden konnten, bei dem ebenfalls der Zielwert der DIN 18005 von 55 dB(A) zwar nicht eingehalten werden kann, aber um nicht mehr als 5 dB(A) überschritten wird.

Um einen stufenweisen Übergang innerhalb der geplanten öffentliche naturnahe Parkanlage hin zur südlich anschließenden, bereits vorhandenen Grünfläche außerhalb des Vorhabengebiets zu erreichen, wird für das südliche, etwa 30 m lange Endstück der Lärmschutzwand eine Höhe von 1,5 m für ausreichend erachtet. Gleichwohl reicht diese Höhe aus um im Baugebiet „Wohnen, Kindertagesstätte“ noch weitere weniger lärmbelastete Außenbereiche zu schaffen. In dem Bereich, der sich unmittelbar westlich der nur 1,5 m hohen Lärmschutzwand anschließt, erhöhen sich die ermittelten Beurteilungspegel aufgrund der geringen Wandhöhe jedoch wieder auf 65 bis 70 dB(A). Da der von den höheren Lärmimmissionen betroffene Bereich jedoch deutlich weniger als ein Drittel der gesamten, neu vorgesehenen Grünfläche einnimmt, also ein ausreichend großer, hinreichend lärmgeschützter Bereich verbleibt, wird die hiermit verbundene höhere Lärmbelastung für vertretbar erachtet.

Als weitere Lärmschutzmaßnahme setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur Gewährleistung einer ausreichenden Ruhe in den Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Arbeitsräumen eine passive Schallschutzmaßnahme fest, indem für die künftigen Nutzungen die Dämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109 vorgegeben wird. Das Schalldämmmaß gemäß DIN 4109 stellt allerdings nur auf den Tagwert der Geräuschbelastung ab und unterstellt eine entsprechende Pegelminderung zur Nachtzeit. Zur Nachtzeit nimmt die Geräuschbelastung aus dem dominierenden Schienenverkehr aber kaum ab (Abnahme: ca. 4 dB). Es sind daher zum Schutz vor Lärm ergänzend einzuhaltende Innenpegel für die Nacht und den Tag vorgesehen, wobei das Maß dieser Innenpegel den Vorgaben der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) entspricht. Schutzziel ist die Einhaltung eines nächtlichen Beurteilungspegels von maximal 30 dB(A) in zum Schlafen geeigneten Räumen und eines tagsüber geltenden Beurteilungspegels von maximal 40 dB(A) in allen Aufenthaltsräumen von Wohnungen gemäß DIN 4109. In schutzbedürftigen Arbeitsräumen liegt der entsprechenden Innenpegel um 5 dB(A) höher und ist auf den Tag-Zeitraum beschränkt. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 12 wird daher vorgegeben, dass Außenbauteile in Abhängigkeit von der jeweiligen Lärmbelastung ein bestimmtes Luftschalldämmmaß an der Fassade aufweisen müssen.

Durch Verweis auf die Berechnungsmethodik der 24. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) wird in der textlichen Festsetzung Nr. 12 auf scheinbar 3 dB(A) geringere Innenpegel abgestellt. Der Unterschied liegt jedoch allein in der Berechnungsmethode begründet und führt im Ergebnis zu dem erforderlichen Schalldämmmaß, um die eingangs benannten Innenpegel (Wohnungen, tags/nachts: 40 dB(A) / 30 dB(A); Arbeitsräume, tags: 45 dB(A)) einzuhalten.

Um den Regelungsaufwand im Bebauungsplan überschaubar zu halten, wurde der Weg eines großflächig angesetzten Schalldämmmaßes beschritten. Die Höhe des Schalldämmmaßes richtet sich daher nach der ungünstigsten Lärmsituation. Dadurch fällt das Schalldämmmaß teilweise höher aus als es zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, das heißt zur Einhaltung der zuvor genannten Innenpegel erforderlich ist. Zur Berücksichtigung dieses Sachverhalts wird die textliche Festsetzung Nr. 12 um eine Regelung ergänzt, wonach im konkreten Einzelfall auch Außenbauteile mit einem geringeren Schalldämmmaß verwendet werden dürfen, solange die Einhaltung der Innenpegel sichergestellt ist (die Einhaltung des Schallschutzes nach DIN 4109 bleibt gewahrt, da diese als eingeführte technische Baubestimmung bauordnungsrechtlich geschuldet bleibt). Soll von den großflächig angesetzten Schalldämmmaßen abgewichen werden, so ist dies nur möglich, wenn ein entsprechender Nachweis der Einhaltung der Innenpegel durch einen sachkundigen Fachgutachter belegt wird.

Soweit ein nächtlicher Schallschutz in Aufenthaltsräumen sicherzustellen ist, muss auch eine ausreichende, nutzerunabhängige Belüftung des Raumes sichergestellt sein. Eine nutzerunabhängige Belüftung kann aus Sicht des schalltechnischen Fachgutachters bis zu einem nächtlichen Außenpegel von 49 dB(A) ein angekipptes Fenster sein oder es ist eine entsprechende schallgedämmte Lüftungseinrichtung vorhanden. Dies ergibt sich mittelbar aus den Regelungen der 16. BImSchV, demnach bei einem an ein Wohngebäude heranrückenden Verkehrsweg erst oberhalb von 49 dB(A) (in einem Misch-/Kerngebiet sogar erst oberhalb von 54 dB(A)) Minderungsmaßnahmen zu prüfen wären. Bei Pegeln ≤ 49 dB(A) bedeutet dies im Umkehrschluss, dass bis dahin eine ausreichende Luftzufuhr durch ein angekipptes Fenster unterstellt werden kann. Allerdings wird ein solch niedriger Pegel im Plangebiet praktisch nicht eingehalten. Da die Gebäude jedoch mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet werden, ist eine ausreichende nutzerunabhängige Belüftung in jedem Fall gewährleistet.

Es ist auch bekannt, dass seitens der Berliner Senatsverwaltung vermehrt die Sichtweise vertreten wird, dass ab einer nächtlichen Lärmbelastung ≥ 46 dB(A) kein teilgeöffnetes Fenster mehr unterstellt werden könne und bereits ein Erfordernis für besondere Fensterkonstruktionen vorhanden wäre. Dennoch werden keine besonderen Fensterkonstruktionen vorliegend gefordert. Das gesamte Vorhaben weist eine kontrollierte Wohnraumlüftung auf. Das bedeutet, dass aus Gründen der Wärmerückgewinnung die Fenster vorwiegend geschlossen gehalten werden sollten (auch, wenn sie für den Wohnungsinhaber in vollem Umfang offenbar bleiben). In diesem Zusammenhang nun wiederum baulich-konstruktive zusätzliche Maßnahmen in Form besonderer Fensterkonstruktionen zu fordern, läuft dem energetischen Konzept entgegen und wird daher nicht für sinnvoll erachtet. Sollte einem Bewohner eine nächtliche Lärmbelastung über 45 dB(A) zu laut sein, steht es ihm frei, das Fenster zu schließen. Für eine dann ausreichende nutzerunabhängige Luftversorgung dient über das gesamte Jahr die kontrollierte Wohnraumlüftung.

Aus dem Umstand des Vorhandenseins einer kontrollierten Wohnraumlüftung wird allerdings kein Regelungsbedarf für eine nutzerunabhängige Belüftung aller Aufenthaltsräume gefordert. Dies erscheint vor dem Rückhaltungsgebot unverhältnismäßig. Eine nutzerunabhängige Belüftung ist daher nur für mindestens 50% der Aufenthaltsräume gefordert (TF 13).

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 13 wird geregelt, dass mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung eine nutzerunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtung aufweisen muss, um eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten. Die Sicherung einer nutzerunabhängigen Belüftung sattet hierbei auf dem aus energetischen Gründen ohnehin vorhandenen Konzept auf. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Heizenergie wird das Vorhaben eine kontrollierte Wohnraumlüftung aufweisen, zu der auch eine Wärmerückgewinnung der Wohnraumluft gehört. Vor dem Hintergrund der Verhältnismäßigkeit wurde entschieden, dass Schallschutzkonzept mit dem energetischen Konzept zu koppeln und nicht eine davon losgelöste gesonderte Lärmkonfliktlösungsebene umzusetzen. Es ist daher auf die Forderung verzichtet worden, besondere Fensterkonstruktionen für teilgeöffnete Fenster vorsehen zu müssen. Durch die kontrollierte Wohnraumlüftung ist stattdessen die nutzerunabhängige Belüftung tags und nachts sichergestellt. Unabhängig davon bleiben die Fenster der Wohnungen aber offenbar.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche (insbesondere Balkone) soll ebenfalls eine Vorgabe getroffen werden, die jedoch aufgrund der sehr unterschiedlichen baulichen Situation, für die jeweils sehr differenzierte Vorgaben erforderlich sind, nicht durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern über den Durchführungsvertrag geregelt werden soll.

Zur Ermittlung der Beurteilungspegel in den Außenwohnbereichen wurde ein Immissionspunkt angesetzt, der 1,6 m über der Mitte der so genutzten Fläche liegt, womit der durchschnittlichen Höhe des menschlichen Ohres entsprochen wird. In Teilbereichen, vor allem längs der Bahn, liegen die entsprechenden Beurteilungspegel bei dieser Ermittlungsmethode jedoch über 64 dB(A). Häufig betrifft dies Balkone und Terrassen, die als zusätzlicher Außenwohnbereich dienen, wo der Wohnung also noch ein zweiter Außenwohnbereich zur Verfügung steht. In wenigen Fällen werden die Beurteilungspegel bei dieser Ermittlungsmethode

aber auch in beiden zur Verfügung stehenden Außenwohnbereichen überschritten. Bei den betreffenden Außenwohnbereichen, zumindest bei einem der beiden Bereiche, würde der Beurteilungspegel jedoch unter 65 dB(A) liegen, wenn der Immissionspunkt nicht 1,6 m, sondern 1,2 m über der Mitte der so genutzten Fläche läge. Da davon ausgegangen wird, dass Außenwohnbereiche, wenn sie einem längeren Aufenthalt dienen, in der Regel sitzend, also auf niedrigerer Höhe genutzt werden, wird die ausnahmsweise Zugrundlegung eines niedrigeren Immissionspunktes und die hiermit erreichbare Einhaltung des angesetzten Grenzwertes von 64 dB(A) für angemessen erachtet. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass es zur Höhe der anzuwendenden Immissionspunkte keine verbindliche Vorgabe gibt. Auch der Lärmaktionsplan enthält hierzu keine verbindliche Vorgabe. Das wesentliche Argument gegen einen Ausschluss von Außenwohnbereichen, wo die ermittelten Beurteilungspegeln bei Anwendung eines 1,6 m hohen Immissionspunktes knapp über 64 dB(A) liegen, besteht jedoch darin, dass die entsprechenden Aufenthaltsbereiche selbst bei Pegelüberschreitungen noch einen erheblichen Beitrag zur Lebensqualität in den betroffenen Wohnungen leisten und es nicht geboten erscheint, allein aus diesem Grund auf diese zu verzichten. Dabei wird auch der Umstand berücksichtigt, dass in den Grünflächen im Plangebiet sowie in den umliegenden öffentlichen Grünflächen eine Vielzahl von Alternativen vorhanden sind und die Entscheidung, ob und wie lange ein Außenwohnbereich genutzt wird, individuell von jedem Wohnungsmieter nach Maßgabe seiner eigenen Lärmtoleranz getroffen werden kann.

Nach Abwägung aller für- und widerstreitenden Belange wird davon ausgegangen, dass mit den Vorgaben zum Schutz der Außenwohnbereiche auch im Hinblick auf künftige Folgen der Planfeststellung zur Verlängerung der S 21 ein hinreichendes Schutzniveau für diesen Bereich eingehalten wird. Dies wird die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag ausdrücklich anerkennen. Für den Fall einer Ertüchtigung oder Veränderung an Anlagen oder Betrieb der S-Bahn im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens verzichtet die Vorhabenträgerin auf etwaige Entschädigungsansprüche. Sie wird sich zudem mit dem Durchführungsvertrag verpflichten, hierzu eine Baulast zu bewilligen, welche diese Bindungen absichert.

Weitergehende Regelungen, die eine stärkere Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes zur Folge hätten, oder eine grundsätzliche Änderung der Planung nach sich gezogen hätten, sind im Rahmen der wie folgt dargelegten Abwägung verworfen worden.

So wird eine Änderung der Nutzung in eine weniger sensible Nutzung aufgrund der Vorgabe des FNP und der wohngeprägten Nachbarschaft als städtebaulich unerwünschte und konfliktreiche Lösung erachtet. Die Wohnnutzung stellt gerade aufgrund des aktuellen Wohnungsmangels aber auch aufgrund der sehr günstigen Rahmenbedingungen am Standort Bautzener Straße (sehr gute ÖPNV-Anbindung, gute Grünflächenversorgung) die am besten geeignete Nutzung dar. Ein Abrücken der Bebauung ist aufgrund des engen Grundstückszuschnitts kaum umsetzbar und würde zu keiner wesentlichen Änderung der Lärmsituation beitragen. Eine Anpassung des städtebaulichen Konzeptes wird aufgrund des allgemeinen Wunsches nach Beibehaltung der offenen Bebauungsstruktur und der hiermit verbundenen Vorteile, die schwerer wiegen als die möglichen Nachteile, ebenfalls verworfen. So sieht die abgestimmte städtebauliche Konzeption eine Bebauungsstruktur vor, die sich bewusst zu den Bahnanlagen öffnet, um möglichst viele Blickbeziehungen aus dem Vorhabengebiet heraus auf die östlich anschließenden Bahn- und Grünflächen zu ermöglichen und gleichzeitig eine bessere Durchlüftung des Vorhabengebiets wie auch der umliegenden Gebiete zu gewährleisten.

Die Prüfung hinsichtlich einer höheren Lärmschutzwand kommt schließlich zu dem Ergebnis, dass Lärmschutzwände längs der Bahn und auch längs der Yorckstraße in etwa die Höhe der Gebäude erreichen müssten, um zu gewährleisten, dass die Beurteilungspegel an den entsprechenden Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschreiten. Eine solche Lösung wäre technisch kaum umsetzbar, mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden und scheidet vor allem aus gestalterischen sowie städtebaulichen Gründen aus. Zudem stände diese Lösung im absoluten Gegensatz zur geplanten gestalterischen Durchlässigkeit des Bauvorhabens.

Auf die Festsetzung von Maßnahmen zur Grundrissgestaltung wird hingegen verzichtet, da es im Vorhabengebiet nur wenige Bereiche gibt, wo die Fassaden selbst an den lärmabgewandten Fassadenseiten keinen deutlich geringeren Lärmpegelbelastung aufweisen, als an den lärmzugewandten Fassadenseiten. Eine Grundrissgestaltung würde also letztlich zu keiner qualitativen Verbesserung der Lärmsituation führen. Hinzu kommt, dass der Wohnungsschlüssel zahlreiche kleinere Wohnungen vorsieht (u.a. als Reaktion aus der Notwendigkeit der dringend nachgefragten Wohnungsgrößen), womit der Umsetzbarkeit einer lärmabgewandten Grundrissgestaltung enge Grenzen gesetzt sind. Ein weiteres wesentliches Argument besteht darin, dass die Ausrichtung der Aufenthaltsräume nach Osten hin, also zu der Seite, wo sich die besten Ausblicke eröffnen, ein wichtiger Aspekt zur Erhöhung der Wohnqualität ist. Dieser Zielsetzung würde eine Grundrissvorgabe, wonach die Aufenthaltsräume von der Bahnseite abgewandt angeordnet werden sollen, genau entgegen wirken.

Erschütterungsschutz

Bauplanungsrechtliche Regelungen zum Erschütterungsschutz zur Begrenzung der Schwingungs- und Sekundärluftschallimmissionen sind nur in sehr eingeschränktem Maß möglich, da die Regelungen auf ganz konkrete bautechnische und konstruktive Maßnahmen zielen, die in der Regel erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorliegen. Anforderungen an die Gebäudekonstruktion sind aber vorliegend im Rahmen der „Strukturdynamische Berechnungen, Ergänzungen zum Gutachten G 65-2/14_ Rev2, Berlin 05.04.2016“ ermittelt worden. Im Ergebnis sind z.B. spezifische Anforderungen für die Konstruktion von Bodenplatten, Wandelementen oder Decken formuliert worden.

Die Vorhabenträgerin hat sich im Durchführungsvertrag verpflichtet, die im Gutachten aufgeführten Maßnahmen entsprechend der Erforderlichkeit durchzuführen.

3.6.2. Verbot luftverunreinigender Brennstoffe

Zum Schutz vor Schadstoffimmissionen beschränkt der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 23a BauGB die Verwendung von Brennstoffen und bestimmt mit der textlichen Festsetzung Nr. 14, dass als Brennstoff nur Erdgas oder Heizöl EL zulässig ist. Hiermit wird die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für geplante oder vorhandene Nutzungen gewährleistet und der Vorgabe des FNP entsprochen, wonach in Gebieten, die sich im Vorranggebiet Luftreinhaltung befinden, besondere Maßnahmen zur Verringerung des Schadstoffausstoßes erforderlich sind. Durch die Festsetzung wird nur die Verwendung solcher Brennstoffe zugelassen, deren örtlicher Schadstoffausstoß, dem Stand der Technik entsprechend, möglichst gering ist. Die Bezugnahme auf die Schwefeldioxid-, Stickstoffoxid- und Staubemissionen ist hinreichend, da davon auszugehen ist, dass die Verbrennungsprozesse, die geringe Mengen dieser Stoffe freisetzen, auch bei anderen Schadstoffen vergleichbar günstige Werte erzielen werden.

Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen zudem einer Genehmigung nach den Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

3.7. Grünfestsetzungen

3.7.1. Grünfläche

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB eine rund 2.400 m² große Fläche südlich des Baugebiets „Wohnen, Kindertagesstätte“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche naturnahe Parkanlage“ fest und ermöglicht somit eine Erweiterung der bereits bestehenden, ebenfalls naturnah angelegten Parkanlage südlich des

Geltungsbereichs. Mit der Festsetzung zur öffentlichen Nutzbarkeit der Grünfläche werden die Voraussetzungen für die vorgesehene Übernahme der zurzeit noch privaten Flächen durch die öffentliche Hand geschaffen. Zudem wird hiermit der Zielsetzung entsprochen, für die Allgemeinheit ein zusätzliches Angebot zur Naherholung zu eröffnen. Hierbei ist davon auszugehen, dass die künftige Grünfläche nicht nur durch die neuen Bewohner und die Anwohner in der unmittelbaren Umgebung genutzt wird, sondern aufgrund des Zusammenhangs mit der südlich angrenzenden, bereits vorhandenen Grünfläche auch von einem breiteren Publikum in Anspruch genommen wird. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund zu sehen, dass die künftige Grünfläche auch der Aufnahme einer Rad- und Fußwegeverbindung dienen soll.

Mit der Zweckbestimmung „öffentliche naturnahe Parkanlage“ wird darüber hinaus bestimmt, dass die Fläche naturnah zu gestalten ist. Hiermit wird gewährleistet, dass die neue Grünfläche hinsichtlich ihres Wertes für den Naturhaushalt einen anrechenbaren Beitrag zum Ausgleich für die hohe bauliche Dichte und die hiermit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt in den vorgesehenen Baugebieten leisten kann. Darüber hinaus wird durch artspezifische Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sichergestellt, dass die Fläche dauerhaft (über 20 Jahre) als Girlitzhabitat zur Verfügung steht. Die der Planung zugrunde liegende Konzeption sieht für die entsprechende Fläche eine eher extensive und landschaftlich geprägte Gestaltung vor, die im engen Zusammenhang mit der bestehenden Grünanlage südlich des Vorhabengebiets zu sehen ist. Weitere Vorgaben zur Ausgestaltung werden durch die qualifizierte Grün- und Freiflächenplanung vorgegeben, die als Anlage zum Durchführungsvertrag ebenfalls einen verbindlichen Charakter besitzt.

3.7.2. Begrünungsmaßnahmen

Die Vorhabenplanung sieht mehrere Maßnahmen zur Begrünung vor, die zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbildes beitragen können. Während der größte Teil dieser Maßnahmen über den Durchführungsvertrag gesichert werden soll, sollen die Regelungen zur Begrünung der Dachflächen weiterhin über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden, der hierzu gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB zwei Vorgaben trifft.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 15 wird geregelt, dass die Dachflächen, deren Oberkante höchstens 39,7 m, 40,7 m und 41,3 m über NHN liegen dürfen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Es handelt sich hierbei um die Dächer der vorgesehenen eingeschossigen Gebäude zwischen den mehrgeschossigen Gebäuden, die als Garagen oder durch die Einzelhandelseinrichtung genutzt werden sollen. Diese Baulichkeiten nehmen als zusammenhängender Gebäudekomplex einen sehr großen Teil des nördlichen Vorhabengebiets ein, wobei sich deren Dächer als nutzbare Aufenthaltsbereiche anbieten und daher entsprechend ausgestaltet werden sollen. Mit der Vorgabe zur gärtnerischen Gestaltung soll ein wirksamer Beitrag zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung und somit auch zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität der genannten Flächen geleistet werden. Hiervon betroffen sind die Hofbereiche zwischen den Häusern 1 und 2, 3 und 4 sowie 5 und 6. Des Weiteren soll diese Regelung auch für die Fläche zwischen den Häusern 2 und 3 sowie für die vorgesehene, platzartige Fläche oberhalb der Garage an der Yorckstraße zur Anwendung kommen. Letztere steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der westlich anschließenden öffentlichen Platzfläche und soll zum großen Teil der öffentlichen Nutzung zur Verfügung stehen, jedoch unabhängig davon einer überwiegenden Begrünung zugeführt werden.

Die Regelung gilt ausdrücklich nicht für die Dachfläche der Tiefgarage zwischen Haus 6 und 7 in Verlängerung der Großgörschenstraße, da die Fläche oberhalb der Tiefgarage überwiegend als öffentlich nutzbare und städtisch gestaltete Platzfläche ausgebildet werden soll (private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtplatz“) und hier von einer überwiegenden Versiegelung der Fläche auszugehen ist.

Um die entsprechenden Dachflächen, deren Oberkanten 39,7 m, 40,7 m und 41,3 m über NHN liegen dürfen, auch mit höherwüchsigen Gehölzen bepflanzen zu können wird zusätzlich geregelt, dass die Flächen mit einer Erdschicht von mindestens 0,8 m zu belegen ist. Die gewählte Mächtigkeit der Erdschicht ist ausreichend um eine angemessene Begrünung zu gewährleisten und lässt sich bautechnisch noch mit einem vertretbaren Aufwand umsetzen. Während die Verpflichtung zur Anlage einer mindestens 0,8 m mächtigen Erdschicht jeweils für die gesamte Dachfläche gilt, soll die Verpflichtung zur Begrünung nur für die Flächen gelten, die nicht durch Wege, Nebenanlagen oder sonstige Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO genutzt werden sollen. Mit dieser Ausnahmeregelung soll der künftigen Gestaltung der Hofbereiche bzw. der Platzfläche vor Haus 1 noch ein angemessener Spielraum eröffnet werden. Wobei jedoch das eigentliche Ziel der Regelung, mit der eine angemessene Begrünung erreicht werden soll, nicht außer Acht gelassen werden darf.

Die textliche Festsetzung Nr. 16 zielt auf eine extensive Begrünung der Dachflächen der obersten, teilweise zurückgesetzten Geschosse ab. Sie dient weniger der gestalterischen Aufwertung als vielmehr der Verbesserung der Biotopfunktion. Die Vorgabe zur Begrünung gilt nicht für Flächen, die für technische Einrichtungen benötigt werden. Sie ist jedoch ausdrücklich auch auf Flächen anzuwenden, die sich unterhalb von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien erstrecken. Gemeint sind hier vor allem Solaranlagen, die gemäß der Vorhabenplanung in größerem Umfang auf den Dächern aufgestellt werden sollen. In der Regel ist eine extensive Begrünung unterhalb von Solaranlagen technisch umsetzbar.

Durch beide Regelungen kann ein wirksamer Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser geleistet werden.

Eine weitere Maßnahme, die zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung des künftigen Wohnquartiers beiträgt, stellt die vorgesehene einseitige Begrünung der geplanten Lärmschutzwand dar. Die entsprechende Regelung hierzu erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 11, in der die grundsätzliche Forderung zur Errichtung der Lärmschutzwand und die baulichen Anforderungen an die Lärmschutzwand formuliert sind.

Weitere Maßnahmen, die zum Teil auch Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses sind, sind nicht mehr Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, da die entsprechenden Maßnahmen im qualifizierten Freiflächenplan fixiert sind und dieser als Anlage zum Durchführungsvertrag eine ausreichende Bindungskraft entfalten kann. Dies betrifft unter anderem den am östlichen Rand des Vorhabengebiets vorgesehenen 2 bis 3 m breiten Pflanzstreifen, der gemäß der vorliegenden Freiflächenplanung mit bodenbedeckenden Stauden und Gehölzen sowie einzelnen hoch wachsenden Sträuchern bepflanzt werden soll. Mit dieser Maßnahme soll eine Abgrenzung zur Bahnfläche, eine gestalterische Aufwertung des öffentlich nutzbaren Freiraums und die Entwicklung eines Biotopverbunds geschaffen werden. Dies betrifft auch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, durch die ein ausreichender Ersatz für die gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäume geschaffen werden soll, die im Zuge der baulichen Umsetzung des Vorhabens gefällt werden müssen. Den Aussagen der qualifizierten Freiflächenplanung folgend können die notwendigen Ersatzpflanzungen vollständig innerhalb des Vorhabengebiets vorgenommen werden.

3.8. Sonstige Festsetzungen

3.8.1. Bedingte Festsetzung

Um zu gewährleisten, dass Haus 1, also das vorgesehene Gebäude im Baugebiet „Wohnverträgliches Gewerbe“, seine lärmabschirmende Wirkung für die südlich anschließenden Wohngebäude entfalten kann, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 19 bestimmt, dass die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung zu Wohnzwecken im Baugebiet „Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe mit Einzelhandel“ erst ab der vollständigen Fertigstellung des Hauses 1 zulässig ist. Es handelt sich hierbei um eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 Absatz 2 BauGB, mit der gewährleistet werden soll, dass die Wohnhäuser nicht vor der Errich-

tung der lärmabschirmenden Bebauung errichtet und bezogen werden können und somit erhöhten Lärmeinwirkungen ausgesetzt sind. Die Erforderlichkeit für diese Regelung besteht darin, dass die vorliegende Planung und die vorgenommene Ermittlung der künftigen Lärmimmissionen von einer vollständigen Umsetzung der Vorhabenplanung ausgehen und hierauf auch die entsprechenden Maßnahmen zum Lärmschutz basieren. Da die Häuser 1 bis 4 gemäß der Vorhabenplanung in einem Zug errichtet werden sollen, die Wohnhäuser 2 bis 4 also aller Voraussicht nach zeitgleich mit Haus 1 fertig gestellt werden und damit ab diesem Zeitpunkt für Wohnzwecke genutzt werden können, hat die Regelung für die bauliche Umsetzung des Vorhabens keine Einschränkung zur Folge.

3.8.2. In Aussicht gestellte Bahnanlage

Um die optimale Lage des künftigen S-Bahnhofs Yorckstraße einschließlich der unabdingbaren Freihaltung der künftigen S-21-Trasse zu ermöglichen, hat die für die Bestellung der Bahnanbindung im öffentlichen Personennahverkehr zuständige Abteilung VII C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt darum gebeten, die Grenzen der Bahnflächen im Bebauungsplan-Entwurf 7-66 VE nochmals geringfügig anzupassen. Entsprechend setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine 257 m² große Fläche am östlichen Rand des Geltungsbereichs als eine in Aussicht gestellte Fläche für Bahnanlagen fest. Die Abgrenzung der Fläche erfolgte nach Angaben der Deutschen Bahn und in Abstimmung mit der Senatsverwaltung. Im Laufe des Verfahrens sind zur genauen Bestimmung der Position der Lärmschutzwand Änderungen vorgenommen worden, so dass ein Zuschnitt des Geltungsbereichs entlang der Lärmschutzwand nicht geboten war. Außerdem befindet sich die Fläche noch im Eigentum der Vorhabenträgerin und es ist noch nicht absehbar, wann sie künftig von der Bahn übernommen werden wird. Der Verbleib der „Restflächen“ im Geltungsbereich ist ohnehin unschädlich. Da die für Bahnzwecke benötigte Fläche gemäß der ursprünglichen Planung nur Teil des vorgesehenen Pflanzstreifens war, entstehen der Vorhabenträgerin hieraus keine Nachteile bezüglich der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks.

4. **Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Bei dem Vorhabengrundstück handelt es sich um eine bislang planfestgestellte Bahnfläche, die nunmehr durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einer neuen, der besonderen Standortgunst angemessenen Nutzung (Wohnen und das Wohnen nicht störenden Gewerbenutzungen) zugeführt werden kann. Des Weiteren wird mit der Umsetzung der Planung das Gebiet erstmals der Öffentlichkeit dauerhaft zugänglich gemacht. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan gewährleistet somit die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung. Die öffentlichen und privaten Belange werden hierbei unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelisteten Bedürfnisse und Anforderungen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen, wobei folgende Belange besonders gewichtet werden:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- die Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils,
- die Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Belange des Denkmalschutzes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Vermeidung von Emissionen,
- die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

- die Belange des Verkehrs im Sinne einer verkehrsvermeidenden städtebaulichen Entwicklung.

Diesen Belangen wird durch folgende, nicht abschließende Aufzählung von Maßnahmen und Vorgaben Rechnung getragen, die teils durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, teils über den Durchführungsvertrag gesichert werden sollen:

- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung zusätzlicher, bezahlbarer Wohnungen,
- die Sicherung einer offenen Baustruktur, die Durch- und Ausblicke zu den östlich angrenzenden Bahn- und Freiflächen ermöglicht und zugleich eine ausreichende Durchlüftung des Gebiets gewährleistet,
- die Sicherung einer baulichen Dichte und Höhenentwicklung, die sich an der vorhandenen Bebauung im Umfeld orientiert,
- die Sicherung von neuen, öffentlich nutzbaren Fuß- und Radwegen zur besseren Vernetzung der umliegenden Grünflächen,
- die Schaffung öffentlich nutzbarer Aufenthaltsbereiche (öffentliche Grünflächen und Platzbereiche), die der Erholungs- und Freizeitnutzung dienen können,
- der Erhalt und die denkmalgerechte Integration der im Plangebiet vorhandenen Baudenkmale,
- die Vorgabe von Maßnahmen (Lärmschutzwand, Verwendung schalldämmender Bauteile; Einbau von Lüftungseinrichtungen) zur Gewährleistung eines ausreichenden Lärmschutzes innerhalb und außerhalb von Wohn- und Arbeitsräumen.

Die aufgeführten öffentlichen Belange stehen weitgehend in Übereinstimmung mit den privaten Belangen der privaten Grundstückseigentümerin (Vorhabenträgerin), die im Wesentlichen ein Interesse an einer wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks hat. Deren Interessen werden durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan weitgehend berücksichtigt, da dieser Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen trifft, die eine Umsetzung des abgestimmten Vorhabens grundsätzlich ermöglichen. Hierzu gab es im Vorfeld umfangreiche Abstimmungen zwischen Bezirk und Vorhabenträgerin, in denen sich beide Parteien letztlich auf das vorliegende Vorhaben und die Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verständigt haben. In diesem Zusammenhang wurden auch weitergehende Regelungen zum Immissionsschutz, zur Begrünung des Gebiets und zur Gestaltung der Außenanlagen, zu Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit und zur Sicherung einer öffentlichen Grünfläche vereinbart. Hinzu kommen diverse Vorgaben und Verpflichtungen, die über den Durchführungsvertrag geregelt werden, und ebenfalls durch die Vorhabenträgerin übernommen werden. Die entsprechenden Vorgaben sind von hohem öffentlichem Interesse und werden nach Abwägung aller Aspekte für vertretbar erachtet, da sie im Zusammenhang mit der Projektplanung stehen, diese auch begünstigen und durch die Vorhabenträgerin grundsätzlich mitgetragen werden.

Im Rahmen der Abwägung spielen auch die Vorgaben der übergeordneten Planung eine entscheidende Rolle. Diese werden durch den vorliegenden Bebauungsplan vollständig berücksichtigt. So werden mit der Entwicklung der innerstädtischen, sehr lange Zeit weitgehend ungenutzten Fläche die strategischen Planungsziele des Flächennutzungsplans aufgenommen. Diese räumen der Innenentwicklung und der Wiedernutzung von unter- oder fehlgenutzten Flächen Vorrang vor der äußeren Erweiterungen der Stadt ein - auch wenn diese Flächen durch Lärm belastet sind. Die der Innenstadtlage angemessene und für die weitere Umgebung charakteristische Dichteentwicklung ist auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Dies entspricht dem im Flächennutzungsplan und im Stadtentwicklungsplan Verkehr festgelegten Ziel der Förderung der umweltfreundlichen Verkehrsarten, da hier mit kurzen Wegen für Fußgänger und Radfahrer und einer guten Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel Rechnung getragen wird. Darüber hinaus besitzt das zu bebauende Gebiet aufgrund der nahe gelegenen, unlängst entstandenen öffentlichen Grünflächen einen weiteren für eine Wohnnutzung relevanten Standortvorteil. Dieser Standortvorteil wird nochmals verstärkt durch die Festsetzung einer zusätzlichen öffentlichen Grünfläche.

Der Bebauungsplan berücksichtigt mit der Sicherung der öffentlichen Grünfläche die Belange der Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung wie auch die Belange von Natur und Landschaft. Durch eine weitere Vergrößerung der öffentlichen Grünflächen und eine Verringerung der zulässigen Baumasse würde diesen Belangen in noch höherem Maße entsprochen. In der Abwägung wird jedoch den oben erläuterten öffentlichen Belangen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Belange des Verkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung sowie Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung) der Vorrang eingeräumt.

IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf die Allgemeinheit

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schafft eine Vielzahl von Verbesserungen gegenüber der jetzigen Situation. Hierzu gehören insbesondere:

- die Schaffung von Wohnraum mit einem Anteil von mindestens 15 % kostengünstigen Wohnungen an einem und durch öffentliche Grünflächen gut versorgten und durch den öffentlichen Nahverkehr sehr gut angebundenen Standort,
- die Vermeidung von zusätzlicher Bebauung/Versiegelung im äußeren Stadtraum im Sinne des Prinzips „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“,
- die städtebauliche Aufwertung einer bisher weitgehend ungenutzten Bahnbrache zugunsten des dringend benötigten Wohnraums,
- die Öffnung des Gebiets für die Allgemeinheit,
- die Ergänzung von Grünflächen in Form einer naturnahen Parkanlage und hiermit verbundene Aufwertung der vorhandenen Parkanlage südlich des Vorhabengebiets,
- die Ermöglichung zusätzlicher Nutzungen (Einzelhandel und im geringeren Maße Gewerbe) an einem durch den öffentlichen Nahverkehr sehr gut angebundenen Standort,
- die Errichtung von Läden und Schank- wie Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienen, sowie weiterer das Wohnen nicht störender Gewerbebetriebe,
- die Vorbereitung eines zusätzlichen Zugangs zum S-Bahnhof Yorckstraße.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Im Rahmen der Stadtentwicklungs- und der Flächennutzungsplanung wird ein steigender Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet prognostiziert, verursacht auch durch ein weiteres Ansteigen der Wohnfläche je Einwohner und dem Trend zu kleineren Haushalten. Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung belegen, dass auch künftig ergänzende Wohnungsbauvorhaben erforderlich werden. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Umsetzung eines Bauvorhabens ermöglicht, das vor allem kleinere Wohnungen vorsieht. Zudem ist über den städtebaulichen Vertrag gesichert, dass ein Anteil von mindestens 15% der Wohnungen förderfähige Wohnungen mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung sein müssen. Hiermit wird der bestehenden Nachfrage in angemessener Weise entsprochen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan transportiert die wesentlichen Ziele des städtebaulichen Konzepts weiter und trägt somit zur Schaffung einer besonderen Aufenthaltsqualität bei. So sind neben der Bildung von öffentlich nutzbaren Räumen (zwischen Wohnbebauung und Bahnflächen) auch halböffentliche, von Stellplätzen und Nebenanlagen freie Hofinnenbereiche vorgesehen, die begrünt und ansprechend gestaltet werden sollen. Durch die bauliche Öffnung nach Osten werden Sichtbeziehungen, auch aus zahlreichen Wohnungen heraus, auf die weiten Freiflächen der Bahntrasse und den anschließenden Flaschenhalspark ermöglicht.

Es wird die Ansiedlung neuer wohnverträglicher Gewerbebetriebe sowie des Einzelhandels ermöglicht. Diese stellen eine Ergänzung der Wohnnutzung dar und leisten somit einen wichtigen Beitrag zur konfliktfreien Durchmischung des Gebiets.

3. Auswirkungen auf die Versorgung und die Zentrenstruktur

Der vorgesehene Einzelhandel stellt einen wichtigen Faktor innerhalb des Nutzungskonzepts dar. Es ist davon auszugehen, dass mit der Schaffung eines neuen Angebots von Gütern des täglichen Bedarfs nicht nur die gebietsnahe Versorgung ermöglicht wird, sondern auch etwas weiter entfernt gelegene Wohngebiete in einem Radius von etwa 500 m sowie neu vorgesehene Wohngebiete, die in einer Entfernung von etwas mehr als 500 m zum Vorha-

bengebiet zeitnah entstehen sollen, mitversorgt werden. (s. Ausführungen in der Begründung).

4. Auswirkungen auf Wohnfolgeeinrichtungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von insgesamt 300 Wohnungen. Dies entspricht einem Bauvolumen von ca. 30.000 m² Geschossfläche für Wohnungen. Gemäß den von SenStadtUm herausgegebenen Richtwerten „Aktualisierte Planungsannahme für soziale Infrastruktur als Folgeeinrichtung bei Wohnungsneubau (Dezember 2013)“ ist bei Mehrfamilienhäusern je 100 m² Geschossfläche von einer Wohneinheit auszugehen. Für die Ermittlung der künftigen Bewohnerzahl wird bei einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus von 2 Bewohnern ausgegangen. Bezogen auf das vorliegende Vorhaben würde sich bezogen auf die 300 zusätzlichen Wohnungen ein Zuwachs von 600 Einwohnern ergeben. Unter der Annahme, dass bei den jüngeren Menschen ein Jahrgang einen Prozent der Gesamtbevölkerung einnimmt, ergibt sich eine Jahrgangstärke von 6,0 Personen (Orientierungswert für langfristige Kitaplanung). Hieraus ergeben sich folgende Bedarfe für die soziale Infrastruktur:

Kindertagesstätte	75% Versorgungsgrad für 6 Jahrgänge	27 Plätze
Grundschule	90% Versorgungsgrad für 6 Jahrgänge	32 Plätze
Jugendfreizeit	11,4% Versorgungsgrad für 19 Jahrgänge	13 Plätze
Wohnungsnah Grünflächen	6 m ² je Einwohner	3.600 m ²
Siedlungsnah Grünflächen	7 m ² je Einwohner	4.200 m ²
Öffentliche Spielplätze	1 m ² je Einwohner	600 m ²

Der zusätzliche Bedarf an Kindertagesstätten-Plätzen kann durch die vorgesehene Kindertagesstätte im Vorhabengebiet gedeckt werden. Die zusätzlichen Grundschul-Plätze (32) können durch Kapazitäten in den Grundschulen (Neumark und Havelland) nachgewiesen werden. Beide Schulen sind in Wohnortnähe des Plangebietes. Auch wenn die Region insgesamt ein Defizit ausweist, ist auf Grund der Unterausnutzung der wohnortnahen Schulen kein zusätzlicher Schulplatz zu finanzieren. Eine Kostenübernahme durch den Vorhabenträger wäre nicht zu rechtfertigen. Auch ein Sanierungsstau an den Schulen ist keine Rechtfertigung für eine Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerin nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung.

Bezüglich der Jugendfreizeiteinrichtungen wird davon ausgegangen, dass die Versorgung durch bestehende Einrichtungen im Umfeld des Plangebiets mit übernommen werden kann.

Der Bedarf an wohnungsnah Grünflächen kann künftig zu zwei Drittel durch die neu vorgesehene öffentliche Grünfläche (2.400 m²) im Vorhabengebiet gedeckt werden, die im Zusammenhang mit der bereits vorhandenen, südlich anschließenden Grünanlage zu sehen ist und somit die Anforderungen an die Mindestgröße von 0,5 ha erfüllt. Aufgrund der unlängst entstandenen größeren Grünflächen im nahen Umfeld (Flaschenhalspark, Gleisdreieckspark) ist davon auszugehen, dass auch das verbleibende Drittel gedeckt werden kann. Des Gleichen wird davon ausgegangen, dass durch die genannten Grünanlagen im Bereich des Gleisdreiecks, die aufgrund ihrer Größe und ihrer ausreichenden Nähe (im Umkreis von 1 Km) der Bedarf an siedlungsnahen Grünflächen gedeckt werden kann.

Bezüglich des Bedarfs an öffentlichen Spielplätzen liegen noch keine aktualisierten Daten vor. Durch die beiden neuen Spielplätze südlich des Plangebiets, die eine Gesamtfläche von 2.250 m² umfassen, wird das zuletzt ermittelte Defizit von 1.033 m² im Versorgungsbereich jedoch vollständig aufgehoben. Es wird davon ausgegangen, dass mit dem verbleibenden Überschuss von rund 1.120 m² der vorhabenbezogene Bedarf von 600 m² Spielplatzfläche abgedeckt werden kann.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt einschließlich des Verkehrs werden im Umweltbericht ausführlich erläutert.

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

Auf Grundlage des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans, für den ein entsprechender Durchführungsvertrag abgeschlossen wird, ergeben sich keine Entschädigungsansprüche oder mögliche Übernahmeverlangen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche naturnahe Parkanlage“ wird dem Land Berlin im Gegenzug der beabsichtigten Übergabe einer 98 m² großen, zurzeit als öffentliche Grünanlage gewidmeten Fläche kostenfrei übergeben. Es ist bekannt, dass die Flächen möglicherweise durch Altlasten belastet sind. Die zur Beseitigung der Bodenverunreinigungen möglicherweise erforderlichen Maßnahmen werden von der derzeitigen Grundstückseigentümerin übernommen. Die Unterhaltung der Fläche wird vom FB Grün übernommen.

Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Stadtplatz mit Treppenanlage) geht in die Unterhaltung des Fachbereichs Straßen.

Analog zum sogenannten Yorckbrückenvertrag, der bereits für die Yorckbrücken Nr. 10, 11, 14, und 17 vereinbart wurde, ist davon auszugehen, dass die Pendelstützen der Yorckbrücke Nr. 5 (ehemalige Brückenstützen), die nur lastfrei und unter Trennung vom Überbau der Brücke neben der Yorckstraße als „Stadtmöbel“ verbleiben werden, in die Unterhaltung des Bezirksamtes gehen werden. Die Unterhaltung der Stützbauwerke und des Überbaus der Yorckbrücke Nr. 5 wird nach Schaffung der technisch-konstruktiven Voraussetzungen das Land Berlin übernehmen. Die Unterhaltung der Widerlager der Yorckbrücke Nr. 5 wird hier- nach auch zukünftig der Deutschen Bahn Netz AG obliegen.

Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass die Vorhabenträgerin die Kosten für die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, die zum Erhalt des Girlitzhabitats über 20 Jahre notwendig sind, in einer Höhe von rund 50.000 € (Netto) übernimmt. Für die Unterhaltung der geplanten öffentlichen Flächen (öffentliche Verkehrs- und der Verkehrssicherungspflicht innerhalb der Grünfläche) entstehen dem Bezirk Folgekosten. Des Weiteren entstehen dem Bezirk durch die Unterhaltung der Pendelstützen sowie dem Land durch die Unterhaltung der Stützbauwerke und des Überbaus der Yorckbrücke Folgekosten.

V. VERFAHREN

1. Entlassung von Teilflächen aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung

Mit Bescheid vom 8. April 2009 wurde das Flurstück 41 aus der Flur 67, das weitgehend dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht, von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Seitdem unterliegt die entsprechende Fläche der Planungshoheit der Gemeinde.

2. Beschluss der BVV zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens

Mit dem Verkauf des oben genannten Grundstücks an die Vorhabenträgerin wurde von diesem ein städtebauliches Konzept in Auftrag gegeben, das dem Bezirksamt, der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) und den Anwohnern vorgestellt wurde. Hiernach sollen auf dem weitgehend brach liegenden Grundstück im größeren Umfang Wohnungen und als ergänzende Nutzungen nicht störende Gewerbe- und Einzelhandelseinrichtungen errichtet werden. Die BVV fasste am 19. Juni 2013 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung den Beschluss (Drucksache Nr. 0615/XIX), auf der Grundlage des genannten Konzepts ein Bebauungsplanverfahren einleiten zu lassen.

3. Mitteilung der Planungsabsicht

Der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 5) und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. II C wurde mit Schreiben vom 25. September 2013 die Absicht mitgeteilt, für die brachliegende Fläche an der Bautzener Straße einen Bebauungsplan aufzustellen, mit der Zielsetzung ein allgemeines Wohngebiet und eine öffentliche Grünfläche festzusetzen und darüber hinaus die Integration einer Einzelhandelseinrichtung mit über 1.200 m² zu ermöglichen.

Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wurde mit Schreiben vom 28. Oktober 2013 mitgeteilt, dass die dargelegte Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen, da die beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets dem Grundsatz zum Vorrang der Innenentwicklung und die beabsichtigte Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche dem Grundsatz zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung berücksichtigt. In dem Antwortschreiben wurde jedoch auch darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet außerhalb städtischer Kernbereiche gemäß der Festlegungskarte 2 des LEP B-B befindet. Da die vorliegenden Unterlagen zur Planaufstellung noch keine konkreten Angaben zur möglichen Einzelhandelsentwicklung enthielten, erfolgte der Hinweis, dass eine abschließende raumordnerische Beurteilung erst nach Konkretisierung der Planung erfolgen könne.

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II C wurde mit Schreiben vom 22. Oktober 2013 mitgeteilt, dass aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen bei den dargelegten Planungszielen keine Bedenken gegen die Planungsabsicht bestehen und der beabsichtigte Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar wäre. Da das beabsichtigte Plangebiet an die Yorckstraße (Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes Berlins) und an Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG angrenzt, würden dringende Gesamtinteressen Berlins berührt. Entsprechend sei das Bebauungsplanverfahren nach § 7 AGBauGB durchzuführen. Zudem hat die Wohnbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit Schreiben vom 15. Januar 2016 festgestellt, dass das Vorhaben aufgrund der geplanten Wohnungsanzahl und der Eigenart des Vorhabens von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt ist und daher ebenfalls dringende Gesamtinteressen Berlins berührt sind.

4. Bezirksamtsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat in seiner Sitzung am 3. Dezember 2013 den Beschluss gefasst, für das Grundstück Bautzener Straße 21-24/Yorckstraße 55-56a im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 7-66 aufzustellen. Der Beschluss wurde am 3. Januar 2014 im Amtsblatt für Berlin Nr. 1 auf Seite 45 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Durchführung des Beschlusses wurde das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung beauftragt.

5. Antrag zur Durchführung eines Bürgerbegehrens

Die Gruppe „Stadtplanung von unten“ hat am 28. Juni 2013 beim Bezirksamt die Durchführung eines Bürgerbegehrens gegen die Bebauung der sogenannten Bautzener Brache beantragt. Nach der rechtlichen Überprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hatte die Antragstellerin 6 Monate Zeit Unterschriften für die Durchführung des Bürgerbegehrens von mindestens 3 Prozent der Wahlberechtigten im Bezirk zu sammeln. Nach Ablauf der Frist am 28. Februar 2014 war die erforderliche Anzahl von Unterschriften für die Durchführung des Bürgerbegehrens nicht erreicht worden. Das Bezirksamt hat mit Beschluss vom 18. März 2014 gemäß § 45 Absatz 7 und 18 BauGB festgestellt, dass das Bürgerbegehren „Erhalt der Grünverbindung entlang der Bautzener Straße“ nicht zustande gekommen ist, weil die erforderliche Zahl der Unterstützungsunterschriften nicht erreicht wurde. Hierüber wurde die BVV in der Sitzung am 19. März 2014 unterrichtet.

6. Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens

Mit Schreiben vom 25. Juli 2014 hat die Grundstückseigentümerin beantragt, das bereits eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 7-66 zukünftig als Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB weiterzuführen.

Das Bezirksamt hat daraufhin mit Schreiben vom 7. August 2014 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 5) sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II C die Absicht mitgeteilt, das eingeleitete Bebauungsplanverfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-66 VE fortzuführen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 5. September 2014 und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit Schreiben vom 29. August 2014 dem Bezirksamt mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die beabsichtigte Verfahrensänderung bestehen. Beide Behörden haben auf den Fortbestand ihrer vorangegangenen Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplans 7-66 hingewiesen.

7. Bezirksamtsbeschluss zur Umstellung auf ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 16. September 2014 den Beschluss gefasst, für das Grundstück Bautzener Straße 21-24/Yorckstraße 55-56a im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg das Bebauungsplanverfahren 7-66 auf ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung 7-66VE umzustellen. Der Beschluss wurde am 26. September 2014 im Amtsblatt für Berlin Nr. 39 öffentlich bekannt gemacht.

8. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-66 VE wurde in der Zeit vom 29. September 2014 bis einschließlich 29. Oktober 2014 durchge-

führt. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Anzeige am 26. September 2014 in den Berliner Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ hingewiesen. Zusätzlich wurde die vorgesehene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Hauswurfsendungen angekündigt, die am 22. September 2014 im Geltungsbereich und in der direkten Umgebung verteilt wurden.

Zahlreiche Bürgerinnen und Bürger machten von der Möglichkeit Gebrauch, sich über die Planungen zu informieren. Während der Beteiligungsfrist gingen insgesamt 40 Stellungnahmen von 35 Verfassern ein. Eine Vielzahl der Stellungnahmen enthielt identische Inhalte. Die einzelnen Äußerungen wurden thematisch geordnet und zusammengefasst. Die vorgebrachten Bedenken und Einwände wurden geprüft und einer Abwägung unterzogen.

In nahezu allen Stellungnahmen wurden die Grundzüge der Planung in Frage gestellt und die mit der Planung verbundenen Auswirkungen als erheblich und unzumutbar eingeschätzt. Eine wesentliche Kritik bestand darin, dass

- durch den vorgesehenen Wohnungsbau eine mögliche Grünflächenerweiterung und eine wichtige übergeordnete Wegeverbindung verhindert werde,
- hier eine unzulässige bauliche Maßnahme im Außenbereich erfolge,
- der dringend erforderliche Wohnungsbau an anderer Stelle erfolgen könne,
- die bauliche Dichte zu hoch sei und hier eine Störung des Ortsbildes verursacht werde,
- die Belange des Naturschutzes nicht ausreichend berücksichtigt würden,
- mit der Schaffung der zusätzlichen Wohnungen eine Gentrifizierung verbunden sei,
- sich die hohe Zahl an Neubewohnern negativ auf die vorhandene Infrastruktur auswirken würde,
- der durch die Neubewohner und die neuen Gewerbenutzungen verursachte Verkehr zu einer unzumutbaren Belastung führen würde,
- mit der Planung eine einseitige Bevorzugung der wirtschaftlichen Interessen erfolge.

Die vorgebrachten Bedenken und Einwände wurden geprüft und einer Abwägung unterzogen, die im Ergebnis zu einzelnen Prüfaufträgen führte, jedoch keine inhaltliche Änderung der Planung mit sich brachte. Im Rahmen dieser Abwägung wurde vor allem Folgendes deutlich gemacht:

Der immer wieder vorgebrachten Anregungen, statt der Wohnbebauung eine Grünfläche zu sichern, kann nur so weit entsprochen werden, dass Teile der Flächen im südlichen Geltungsbereich als Grünfläche festgesetzt werden. Bei diesen Flächen handelt es sich um private Flächen, die der Grundstückseigentümer bereit ist, der öffentlichen Hand als angelegte Grünfläche kostenfrei zu übertragen. Eine weitergehende Sicherung von Grünflächen würde eine erhebliche Einschränkung der privaten Grundstücksnutzung mit sich bringen, die vor allem vor dem Hintergrund, dass sich im Umfeld bereits zahlreiche öffentliche Grünflächen befinden und zurzeit der erklärte politische Wille besteht, neuen Wohnraum zu schaffen, nicht gerechtfertigt wäre.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Grundstück um eine ehemalige Bahnfläche, also um eine für die Erholungsnutzung bislang nicht zugängliche Fläche handelt, die nunmehr im privaten Eigentum ist und daher im Normalfall für eine öffentlichen Nutzung auch künftig nicht zur Verfügung stehen würde. Im vorliegenden Fall besteht jedoch die Absicht, Nutzungsrechte für die Öffentlichkeit zur Erschließung und Einbindung in das grüngerprägte Wegenetz festzusetzen. Darüber hinaus sollen größere Freiflächen von oberirdischer Bebauung freigehalten werden. Hierdurch kann ein wichtiger Beitrag zur öffentlichen Anbindung und Erlebbarkeit der umliegenden großflächigen Parkanlagen geleistet werden.

Der vorliegende Bebauungsplan verstößt in keiner Weise gegen die Grundsätze der in § 1 Absatz 5 BauGB genannten Grundsätze, sondern berücksichtigt diese in idealtypischer Weise, indem auf der seit Jahren ungenutzten Brache ein Bauvorhaben ermöglicht wird, das sich in die vorhandene Struktur baulich und nutzungsstrukturell einfügt und zur Weiterentwicklung der vorhandenen städtebaulichen Struktur beiträgt.

Das Bauvorhaben erzeugt hinsichtlich der bereits vorhandenen Situation keine neuen Eingriffe, bzw. kann mögliche Eingriffe durch entsprechende Maßnahmen vollständig ausgleichen. Hierdurch wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Aufgrund der zahlreichen Vorgaben zur Berücksichtigung sozialer und umweltrelevanter Belange kann hier ein Vorhaben umgesetzt werden, das im starken Maße die sozialen und umweltschützenden Anforderungen in den Vordergrund stellt, hierbei aber auch die wirtschaftlichen Belange nicht außer Acht lässt.

Es ist nicht auszuschließen, dass mit der baulichen Entwicklung und den sonstigen Maßnahmen (Herstellung von Parkanlagen und Grünverbindungen, Modernisierungsmaßnahmen, sonstige Wohnbauvorhaben) auch eine Aufwertung des Gebiets einhergeht und somit die Voraussetzungen für Gentrifizierungsprozesse geschaffen werden. Dies ist jedoch kein Grund, auf Aufwertungsmaßnahmen und Baumaßnahmen grundsätzlich zu verzichten. Durch die vorhandenen Instrumente der Mietpreisbindung und die Schaffung von preiswertem Wohnraum, allein im Vorhabengebiet sollen mindestens 15 % der Wohnungen im preisgebundenen Segment geschaffen werden, kann dem befürchteten Verdrängungsprozess wirksam entgegengearbeitet werden. Im Übrigen kann durch die Schaffung von neuen Wohnungen der vorhandene Nachfragedruck auf die Bestandswohnungen gemindert und somit der befürchtete Verdrängungseffekt eher abgeschwächt werden.

Da hier neben Wohnungen, neuen Einkaufs- und Nutzungsmöglichkeiten auch eine neue öffentliche Erlebbarkeit des Gebietes ermöglicht werden soll, unter anderem soll eine neue 2.400 m² große naturnahe Grünanlage errichtet werden, kann hier eine dem Allgemeinwohl dienende sozialgerechte Bodennutzung umgesetzt werden.

Die vorliegende Planung trägt auch der Anforderung vollständig Rechnung, wonach die Bauleitplanung dazu beitragen soll, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, den Klimaschutz zu fördern sowie das Ortsbild baukulturell zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Ein wesentlicher Punkt, der gemäß § 1 Absatz 5 BauGB zu beachten ist, ist die Innenentwicklung. Auch diese Vorgabe wird mit der Entwicklung des innerstädtischen, vollständig erschlossenen, sehr gut an den ÖPNV angebundenen und durch öffentliche Grünflächen gut versorgten Standortes idealtypisch umgesetzt.

Die vorgebrachten Bedenken und Einwände wurden geprüft und einer Abwägung unterzogen. Im Ergebnis führte die Abwägung lediglich zu einzelnen Prüfaufträgen hinsichtlich der vorgebrachten Äußerungen, jedoch nicht zu einer inhaltlichen Änderung der Planungsziele und damit auch zu keiner Änderung der Planung.

9. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Mit Schreiben vom 30. September 2014 sind 28 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 des Baugesetzbuchs sowie 12 bezirkliche Dienststellen um Stellungnahme bis zum 7. November 2014 gebeten worden. Dem Schreiben waren der Bebauungsplanentwurf und die Begründung sowie den jeweiligen Zuständigkeiten entsprechend vorläufige Gutachten und Unterlagen zu den Themen Einzelhandel, Verkehr und Lärm, Schallschutz, Artenschutz, Altlasten und Stadtklima beigelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gingen insgesamt 30 Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 23. September 2014 ein. Von 6 Dienststellen des Bezirks und 4 Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine Stellungnahme abgegeben worden. Die vorgebrachten Bedenken und Einwände wurden geprüft und einer Abwägung unterzogen. Im Ergebnis führte die Abwägung zu einzelnen Prüfaufträgen, redaktionellen Berichtigungen und Änderungen in der Begründung. Für die

Planzeichnung ergaben sich keine wesentlichen Änderungen. Die Neu-Bearbeitung des Lärmschutzgutachtens und die weitere Konkretisierungen der Vorhabenplanung führten jedoch zu neuen textlichen Festsetzungen, hier insbesondere zu neuen Regelungen zum Immissionsschutz. Im Folgenden werden die wesentlichen Anregungen und Hinweise sowie der Umgang hiermit im weiteren Verfahren kurz zusammengefasst:

Immissionsschutz:

Hier wurde unter anderem angeregt, zu prüfen, ob auf eine Wohnnutzung verzichtet werden könne und ob längs der Bahnflächen Gewerbenutzungen nicht die bessere Lösung wären. Es wurde zudem die Entwicklung eines lärmrobusten Städtebaus, die Festsetzung von Grundrissvorgaben und die Errichtung einer Lärmschutzwand empfohlen. Eine alleinige Belüftung von Wohnungen durch Belüftungsanlagen wurde als ungeeignet eingeschätzt. Des Weiteren wurden Hinweise zur Bearbeitung des noch ausstehenden neuen Lärmschutzgutachtens und der vorgeschlagenen Lärmschutzfestsetzungen unterbreitet. In diesem Zusammenhang wurde auch gefordert, die Abwägung der Lärmschutzbelange deutlicher darzulegen. Die Anregungen und Hinweise wurden zum Teil im weiteren Verfahren, insbesondere bei der Bearbeitung des Lärmschutzgutachtens berücksichtigt. So wurden die Methoden zur Ermittlung der Lärmsituation und die Regelungen zum Lärmschutz intensiv mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Unter anderem wurde die Errichtung einer Lärmschutzwand als zusätzliche Maßnahme beschlossen. Auf die Entwicklung eines lärmrobusten Städtebaus oder die Festsetzung von Grundrissvorgaben wurde jedoch aufgrund der Zielsetzung, hier eine offene bauliche Struktur zu schaffen, die sich ganz bewusst zum offenen Landschaftsraum der östlich anschließenden Bahn- und Grünflächen öffnet, verzichtet. Auch der Empfehlung, an dem Standort keine oder eine weniger Wohnungen zu entwickeln wurde aufgrund der besonderen Bedarfssituation und der für einen Wohnstandort ansonsten sehr guten Rahmenbedingungen nicht gefolgt.

Bodensituation und Versickerung:

Zur vorhandenen Bodensituation und dem Untersuchungsstand sowie zur Versickerung des Niederschlagswassers gab es mehrere Hinweise, die im weiteren Verfahren bereits berücksichtigt wurden, bzw. über entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag Berücksichtigung finden werden.

Naturschutz und sonstige Umweltbelange

Es wurde auf das Fehlen einer Eingriffs-Ausgleichsbilanz, den notwendigen Erhalt der Straßenbäume und die hiermit verbundenen Maßnahmen, die erforderliche Festlegung der künftigen Baumstandorte sowie die Einhaltung der Schutzvorschriften zum Artenschutz hingewiesen. Diese Hinweise und Anregungen wurden im Wesentlichen aufgenommen und bei der Bearbeitung der inzwischen fertiggestellten Gutachten entsprechend berücksichtigt. Die wesentlichen Vorgaben, die sich hieraus ergeben (Maßnahmen zum Artenschutz, zur Pflanzung der Ersatzbäume, zu Pflegevereinbarungen etc.) werden über den Durchführungsvertrag geregelt.

Verkehr

Bezüglich der verkehrlichen Belange wurde auf die fehlende Verkehrsuntersuchung, die Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Knotens Bautzener Straße/Yorckstraße und die Vorgabe des StEP Verkehrs (Darstellung der Bautzener Straße als Ergänzungsstraße) hingewiesen. Während der Empfehlungen zur Durchführung einer Verkehrsuntersuchung gefolgt wurde, in diesem Zusammenhang wurde neben der künftigen Leistungsfähigkeit des Knotens auch die funktionale Erschließung des Bauvorhabens nachgewiesen, wurde der

Forderung nach einem Verzicht auf den vorgesehenen fußgängergerechten Umbau des Knotens Bautzener Straße/Großgörschenstraße nicht gefolgt.

Yorckbrücken

Zum künftigen Umgang mit den Yorckbrücken wurden ausführliche Hinweise unterbreitet. Für den Bebauungsplan ergaben sich hieraus keine Änderungen, da die angesprochenen Punkte nicht bebauungsplanrelevant sind oder in geeigneterer Weise durch andere Regelwerke und Vereinbarungen sichergestellt werden können.

Denkmalschutz

Um eine Bedrängung der denkmalgeschützten Anlagen durch die Neubebauung zu vermeiden, wurde ein größerer Abstand zwischen der Neubebauung und den denkmalgeschützten Anlagen angeregt. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da die Abstände für ausreichend erachtet werden und die Einschätzung besteht, dass die Neubebauung für die denkmalgeschützten Anlagen einen ansprechenden Rahmen erzeugt, der diese besser zur Geltung bringt.

Verkaufsflächen

Bezüglich der Verkaufsflächen wurde angeregt, zu prüfen, ob eine geringere Verkaufsfläche nicht verträglicher für die benachbarten Zentren wäre. Zudem wurde gefordert, stärker zu verdeutlichen, ob und wie die Auseinandersetzung mit den Zielen des StEP Zentren 3 und der sonstigen übergeordneten Planung stattgefunden hat. Diesen Anregungen wurde gefolgt, indem im weiteren Verfahren eine intensive Auseinandersetzung mit der Verkaufsflächenproblematik stattfand. In diesem Zusammenhang konnte nachgewiesen werden, dass mit dem vorgesehenen Umfang an Verkaufsflächen keine erhebliche Beeinträchtigung der Zentrenstruktur verbunden ist. Vielmehr kann hierdurch dem vorhandenen und perspektivisch steigenden Bedarf an Verkaufseinrichtungen entsprochen werden. Zudem entspricht die Planung den Aussagen des künftigen Zentrenkonzeptes des Bezirks, wonach das Vorhabengrundstück als perspektivischer Standort für einen Nahversorgungsstandort dargestellt werden soll.

Wohnfolgebedarfe

In einigen Schreiben wurden die aus dem Wohnbauvorhaben resultierenden Folgebedarfe thematisiert und auf die Möglichkeiten hingewiesen, Teile dieser Bedarfe innerhalb des Vorhabengebiets nachzuweisen. In diesem Zusammenhang wurde auch auf die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Wohnbaulandentwicklung und die hiermit verbundenen Möglichkeiten zur Beteiligung der Vorhabenträgerin hingewiesen. Diesen Hinweisen und Anregungen wurde weitgehend entsprochen. So kann der Bedarf an Kita-Plätzen vollständig und der Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen überwiegend innerhalb des Vorhabengebiets gedeckt werden. Eine Beteiligung der Vorhabenträgerin an der Finanzierung von Grundschulplätzen ist noch zu prüfen.

10. Bezirksamtsbeschluss zum Ergebnis der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 3. November 2015 das Ergebnis der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB beschlossen und die Bezirksverordnetenversammlung hierüber unterrichtet.

11. Bezirksamtsbeschluss zur Änderung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 3. November 2015 den Beschluss gefasst, den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-66 VE um eine 98 m² große Teilfläche des Grundstücks Bautzener Straße 20 zu erweitern. Der Beschluss wurde am 13. November 2015 im Amtsblatt für Berlin Nr. 46 öffentlich bekannt gemacht.

12. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Mit Schreiben vom 28.01.2016 sind 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 16 bezirkliche Dienststellen um Stellungnahme gebeten worden. Dem Schreiben waren der Bebauungsplanentwurf und die Begründung sowie den jeweiligen Zuständigkeiten entsprechend Gutachten und Unterlagen zu den Themen Verkehr, Lärmschutz, Eingriffsgutachten, Artenschutz beigefügt. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen wurde auf einen Monat nach Eingang des Aufforderungsschreibens gesetzt.

Insgesamt gingen bis zum 21. März 2016 36 Stellungnahmen von 8 Ämtern des Bezirks und von 25 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Von einem Amt und drei Trägern öffentlicher Belange gingen jeweils 2 Stellungnahmen ein. 9 Dienststellen des Bezirks sowie 4 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben. Die vorgebrachten Bedenken und Einwände wurden geprüft und einer Abwägung unterzogen. Im Ergebnis führte die Abwägung zu einzelnen Prüfaufträgen, redaktionellen Berichtigungen und Änderungen in der Begründung als auch in der Planzeichnung. Des Weiteren ergaben sich geringfügige inhaltliche Änderungen und weitere Konkretisierungen der Vorhabenplanung.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen (in kursiver Schreibweise dargestellt) und die entsprechende, vom Bezirksamt beschlossene Abwägung in eingerückter Schreibweise wiedergegeben.

BA Tempelhof-Schöneberg, Fachbereich BWA/UD, 05.02.2016

Abstandsflächen

Bei Ausnutzung der angegebenen zulässigen Gebäudehöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen kommt es augenscheinlich in Teilen zur Überdeckung von Abstandsflächen. Damit hat es gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln bei diesen ausdrücklichen Festsetzungen sein Bewenden; ggf. besteht aber das Erfordernis der Begründung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-66 VE trifft eine Baukörperfestsetzung und ermöglicht hiermit, dass grundsätzlich bis an die Baugrenzen herangebaut werden kann. Es handelt sich somit um eine ausdrückliche Festsetzung, die im Einzelfall auch eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen mit sich bringt. In der Begründung wird dieser Sachverhalt bereits erläutert.

Private Kinderspielplätze

Es wird davon ausgegangen, dass die vorgesehenen Spielplätze den Bestimmungen von § 8 Abs. 2 Satz 3 BauO Bln entsprechen. Vorsorglich wird auf die Bestimmungen in § 8 Abs. 2 Satz 2 hingewiesen. Insbesondere ist nicht bekannt, ob Realteilungen vorgesehen sind. Sofern solches nach Fertigstellung des Vorhabens und der Spielplätze geschehen sollte, können Vollzugsprobleme auftreten (z.B. Baulastenerfordernisse).

Die vorgesehenen privaten Spielplätze berücksichtigen die Bestimmungen der Berliner Bauordnung. Nach Aussage der Vorhabenträgerin soll das Vorhabengrundstück nicht geteilt werden. Es besteht somit auch keine Erforderlichkeit zur Regelung von Baulasten.

Abstellmöglichkeiten für Fahrräder

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch das Vorhaben gemäß § 50 BauO Bln in Verbindung mit der AV zu § 50 (AV Stellplätze) ein erheblicher Bedarf an Abstellmöglichkeiten für Fahrräder ausgelöst wird. Dies sind für 300 WE allein schon 600 Fahrradstände. Hinzu kommen erforderliche Fahrradstände für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb und die weiteren gewerblichen Nutzungen. Zu beachten ist zudem Nr. 2.2 letzter Satz der AV Stellplätze. Es ist nicht bekannt, inwieweit diese Anforderungen bereits in der Vorhaben- und Freiflächenplanung berücksichtigt wurden.

Die Anforderungen zum erforderlichen Nachweis der Fahrradstellplätze werden durch die Projektplanung erfüllt.

Wohnverträgliches Gewerbe

Es kann nicht beurteilt werden, ob die identische Verwendung des Begriffs „Nutzungen, die das Wohnen nicht stören“ in den textlichen Festsetzungen unter 2c und 3d bei unterschiedlicher Inhaltsbestimmung (z.B. Beherbergungsbetriebe) in Form für zukünftige Genehmigungsverfahren sowie ggf. auch für ordnungsbehördliche Verfahren bei Verstößen hinreichend bestimmt ist. Möglicherweise ist in diesem Zusammenhang klärungsbedürftig, ob der Begriff „stören“ auch eine zeitliche Komponente umfassen soll. Denn in den Abend- und Nachtstunden ist eine Wohnnutzung besonders störungsempfindlich. Manche der ausdrücklich zulässigen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke/Fitnesscenter, Einzelhandelsbetriebe – dies auch im Hinblick auf die Regelungen des Berliner Ladenöffnungszeitengesetzes und vor allem bezogen auf den großflächigen Einzelhandelsbetrieb) hingegen dehnen bekanntlich ihre Nutzungszeiten bis in die Abend- und Nachtstunden aus.

In beiden textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3 wird jeweils geregelt, dass in den entsprechenden Gebieten wohnverträgliche Nutzungen zulässig sind. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die zulässigen Nutzungen mit der vorgesehenen überwiegenden Wohnnutzung innerhalb des Gebietes (TF Nr. 3) bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft des Gebietes (TF Nr. 2) vereinbar sind. Die Vorgabe zur Berücksichtigung der Wohnnutzung wird in der Aufzählung der zulässigen Nutzungen nochmals durch den Begriff „Nutzungen, die das Wohnen nicht stören“ bestärkt. Die in beiden textlichen Festsetzungen aufgeführten Nutzungen entsprechen im Wesentlichen den Nutzungen, die in § 4 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführt sind.

Die Baunutzungsverordnung, die hier analog angewendet wird, geht von einem relativen Störungsbegriff aus und ist vom Gebietstypus abhängig. Mithin ist bei dem Kriterium der Gebietsverträglichkeit die Vermeidung atypisch angesehener Nutzungen anzusetzen. Diese Nutzungen sind jedoch nicht im vorliegenden Nutzungskatalog aufgeführt. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Begriffe hinreichend bestimmt sind. Die unterschiedliche Inhaltsbestimmung in den textlichen Festsetzungen unter 2c und 3d betreffen lediglich die Beherbergungsbetriebe. Diese werden im stärker durch Wohnen geprägten Bereich nur deshalb nicht zugelassen, da Beherbergungsbetriebe sich häufig nicht nur auf einzelne Geschosse beschränken und eine zu starke Dominanz dieser Einrichtungen zu Lasten der Wohnnutzung verhindert werden soll.

Beschränkung des Warenangebots

Ebenfalls kann nicht beurteilt werden, ob die planerisch gewollte Beschränkung des Warenangebotes auf zentralrelevante Sortimente der Nahversorgung gem. Tabelle 4 zu 4.8.5 LEP B-B auf mind. 75% der VK mit den vorgesehenen Regelungen hinreichend bestimmt ist. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass davon ausgegangen wird, dass auch die Kontrolle der Einhaltung der genannten Bestimmungen durch den städtebaulichen Vertrag geregelt werden sollte. Eine diesbezügliche bauaufsichtliche Überwachung des Betriebes kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Im Grundsatz 4.8 Absatz 5 des LEP B-B wird aufgeführt, dass Vorhaben außerhalb der städtischen Kernbereiche überwiegend der Nahversorgung dienen, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 5.000 m² nicht überschreitet (die vorgesehene Einzelhandelsnutzung umfasst eine Verkaufsfläche von 1.600 m²) und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Es handelt sich hier also nicht um eine Beschränkung von zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung, sondern um eine Mindestangabe für nahversorgungsrelevante Sortimente. Da hier sowohl von Seiten des Bezirks als auch von Seiten der Vorhabenträgerin die gemeinsame Zielsetzung verfolgt wird, dass an der Bautzener Straße künftig ein Vollsortimenter entstehen kann, ist von einer entsprechenden Umsetzung auszugehen. Da Vollsortimenter in der Regel über 75 % ihrer Verkaufsfläche für Sortimente der Nahversorgung bereithalten, besteht hier künftig keine Erfordernis für eine Überwachung des Betriebes. Eine zusätzliche Regelung im Durchführungsvertrag war zunächst nicht vorgesehen, da der Charakter des künftigen Einzelhandelsbetriebes durch die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 unter dem Spiegelstrich c festgelegte Definition (... großflächiger, der Nahversorgung dienender Einzelhandelsbetrieb ...) in ausreichendem Maß vorgegeben wird. Im weiteren Verfahren ist diese Position nicht aufrechterhalten worden und stattdessen ist eine Regelung in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden.

BA Tempelhof-Schöneberg, Fachbereich BWA / UD, 04.03.2016

Hinweise zu den denkmalgeschützten Gebäuden und Anlagen

Zu 2.1.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter, Abs. 2, Satz 1 und als Hinzufügung von Satz 2 werden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgeschlagen:

Der Satz 1 ist wie folgt zu ändern: „Das Gebäude der Gaststätte „Zum Umsteiger“ (Wohn- und Restaurationsgebäude) soll erhalten bleiben.“ Das denkmalgeschützte Gebäude der Gaststätte „Zum Umsteiger“ ist von der Vorhabenplanung insofern betroffen, dass das in einem Hang gelegene Haus allseitig auf das Niveau der Yorckstraße freigelegt werden soll. Um eine Schädigung des Gebäudes durch die Baumaßnahmen zu vermeiden, ist im Rahmen der Antragstellung die Durchführung geeigneter Sicherungsmaßnahmen auf Grundlage eines im Vorfeld mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmten Sicherungskonzepts erforderlich.

Nach Satz 2 sollte folgender Satz hinzugefügt werden: „Das denkmalgeschützte Widerlager der Yorckbrücke Nr. 5, welches an den Stadtplatz mit Treppenanlage grenzt, soll erhalten bleiben.“ Der Verlauf der Treppenanlage orientiert sich an dem Verlauf der Widerlagerwand. Einem Eingriff in das Widerlager kann nicht zugestimmt werden.

Der Satz 1 wird wie vorgeschlagen geändert. Bezüglich des Wohn- und Restaurationsgebäudes wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Freilegung des Gebäudes nur während der Bauphase erfolgen wird und davon auszugehen ist, dass durch die Baumaßnahme keine Schädigung des Gebäudes eintreten wird. Der Anregung, ein entsprechendes Sicherungskonzept mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen, wurde bereits gefolgt und soll auch weiter gefolgt werden. Die Einhaltung des abgestimmten und ggf. noch weiter abzustimmenden Sicherheitspakets kann im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch die Untere Denkmalschutzbehörde eingefordert werden. Weder der vorhabenbezogene Bebauungsplan noch der Durchführungsvertrag treffen hierzu weitergehenden Regelungen.

Der Anregung, den Satz 2 um den genannten Satz zu ergänzen wird ebenfalls gefolgt.

BA Tempelhof-Schöneberg, Fachbereich Vermessung und Geoinformation, 24.02.2016

Vermessungstechnische Hinweise

Es sollten die Winkelangaben durch Bemaßungen ersetzt werden. Die Bemaßungen sind an einigen Stellen nicht nachvollziehbar. Für die vermessungstechnische Richtigkeit ist der ÖBVI zuständig.

Dem Vorschlag, die Winkelangaben durch eine Bemaßung zu ersetzen, wird nicht gefolgt, da die Winkelangabe als ausreichend nachvollziehbar erachtet wird. Zudem stellt die Winkelangabe eine gängige Bemaßungstechnik dar und kann bei einer Änderung in der vorgeschlagenen Weise sehr wahrscheinlich nicht der gleiche (gewünschte) Linienverlauf erreicht werden kann. Der ÖBVI wird den aktualisierten Bebauungsplan-Entwurf vor der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung prüfen, um die vermessungstechnische Richtigkeit der Planzeichnung sicherzustellen.

BA Tempelhof-Schöneberg, Fachbereich Straßen, 24.02.2016

Erschließung der geplanten Kita

In der Verkehrsuntersuchung sind keinerlei Verkehre für die Kita und die Müllentsorgung berücksichtigt. Gibt es für die Kita keine Verköstigung (Caterer) die täglich liefern und wenn, von wo? Wie soll die Müllentsorgung konkret stattfinden? Genauere Angaben finden sich auch nicht in der Beschreibung des Bebauungsplanes. Dies ist im Freiflächenplan noch auszuweisen. So sollte eine nutzbare Zufahrt im Gehwegbereich angelegt werden. Diese Nutzung würde dann über eine Nutzung als Feuerwehrezufahrt hinausgehen.

Es war nicht Aufgabe der Verkehrsuntersuchung nachzuweisen, in welcher Art und Weise die verkehrliche Erschließung oder auch die Müllentsorgung der Kindertagesstätte erfolgen soll. Hierzu wurden bereits im Rahmen der Projektplanung durch den Architekten und die Freiflächenplaner entsprechende Lösungsvorschläge erarbeitet. So soll die Erschließung der Kita über die private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtplatz“ (Großgörschenplatz) und die östlich anschließende Gehrechtsfläche erfolgen. Um die Anlieferung über den Stadtplatz zu gewährleisten, wird jedoch die textliche Festsetzung zu den Geh- und Fahrrechten dahingehend ergänzt, dass auch für die Unternehmensträger, dies schließt die Betreiber der Kita mit ein, ein Fahrrecht auf der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtplatz“ zu sichern ist.

Gestaltung der Großgörschenstraße in Höhe der Bautzener Straße

Hinsichtlich der Gestaltung des Einmündungsbereiches Großgörschenstraße/Bautzener Straße (Aufpflasterung/Gehwegüberfahrt) sind ggf. noch Abstimmungen erforderlich; insbesondere da SenStadtUm VII B bei der frühzeitigen Beteiligung entsprechende Wünsche geäußert hatte. Hier ist abzuwarten, ob diese aufrechterhalten worden sind und wie sie mit den Belangen der Barrierefreiheit (Führung der Sehbehinderten) im öffentlichen Raum in Einklang gebracht werden können. Eine Äußerung des Verkehrsausschusses liegt hierzu bereits vor.

Es trifft zu, dass hinsichtlich der Gestaltung des Einmündungsbereiches Großgörschenstraße/Bautzener Straße noch Abstimmungen erforderlich sind. Diese haben jedoch keinen Einfluss auf die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans, der die entsprechenden Flächen, unabhängig vom Ergebnis der weiteren Abstimmungen, weiterhin als öffentliche Straßenverkehrsfläche festsetzen wird. Von Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung VII B gab es im Rahmen der Behördenbeteiligung keine Hinweise oder Anregungen hinsichtlich der künftigen Gestaltung des Einmündungsbereiches

Großgörschenstraße/Bautzener Straße. Im Durchführungsvertrag wird die Anbindung grundsätzlich geregelt und durch Skizze als Anlage aufgenommen (Querungskonzept), aus der die vorgesehene Anbindung der weiterführenden privaten Straßenverkehrsfläche an die Großgörschenstraße und die gestalterische Ausführung deutlich wird. Weitere Details werden im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem Fachbereich Straßen des Bezirks abgestimmt.

BA Tempelhof-Schöneberg, Umwelt und Naturschutzamt, 26.02.2016

Immissionsschutz

Zum Thema Gewerbelärm ist zu prüfen, ob das Wohngebäude – Yorkstraße 56A – mit ausreichenden passiven Schallschutzmaßnahmen ausgestattet ist. Durch die zukünftige Tiefgarageneinfahrt zum Supermarkt/Fitnesscenter wurde aufgrund „beschleunigter Anfahrten“ von PKWs zur Nachtzeit eine Überschreitung des Maximalpegelkriterium am nächstgelegenen Immissionsort um 4 dB prognostiziert (Müller – BBM – Schalltechnische Untersuchung – Bericht M114901/01 vom 19.11.2016 – S. 51). Eine mögliche Geltendmachung eines Abwehranspruches bei fehlenden Schallschutzmaßnahmen wäre die Folge.

Die bislang im Gebäude Yorckstraße 56A vorhandenen Mietwohnungen sind zurzeit nicht vermietet und sollen nach Aussage der Eigentümerin, die zugleich auch die Vorhabenträgerin ist, nicht mehr für Wohnzwecke vermietet werden. Da der vorliegende Bebauungsplan für den betreffenden Grundstücksteil nur Betriebswohnungen ermöglicht, für die eine dem Mischgebiet entsprechende Schutzbedürftigkeit besteht, findet hier keine Überschreitung des für die Nacht geltenden Maximalpegelkriteriums statt. Bei einem Mischgebiet beträgt dieser gemäß der TA Lärm 65 dB(A). Das vorliegende Schallschutzgutachten ging noch davon aus, dass Wohnen im nördlichen Baugebiet allgemeinen zulässig sein soll, und hat daher den ermittelten Werten noch den niedrigeren Maximalpegelwert von 60 dB(A) gegenübergestellt. Das Schallgutachten wird in diesem Punkt noch entsprechend angepasst. Im Übrigen liegen die erwähnten Spitzenpegel, die sich aufgrund des abfahrenden Verkehrs aus der künftigen Tiefgaragenzufahrt ergeben könnten, noch unterhalb der durchschnittlichen verkehrsbedingten Lärmpegel der Yorckstraße.

Bodenschutz/Altlasten

Die im Begründungstext auf S. 38 vorgeschlagene Passage zum Themenkomplex „Bodenschutz/Altlasten“ ist missverständlich und sollte durch die behördliche Bewertung, siehe auch Stellungnahme zur frühzeitigen TÖB vom 31.10.2014 ersetzt werden:

Der Anregung wird gefolgt. Entsprechend wird die in der Begründung enthaltene Textpassage zum Themenkomplex „Bodenschutz/Altlasten“ durch die aufgeführte Erläuterung (behördliche Bewertung) ersetzt.

Die Einhaltung der Vorgaben des § 12 BBodSchVO bezüglich bodenphysikalischen Beschaffenheit ist für beide Flächen nachzuweisen. Insbesondere darf in durchwurzelbaren Bodenschichten nur Bodenmaterial mit weniger als 10 % anthropogenen Beimengungen verwendet werden. Die Ausführungsplanung für die geplanten Spielfläche bzw. Außenanlagen der Kindertagesstätten, insbesondere Bodenaufbau und Wahl des einzubringenden Bodensubstrats ist bauvorbereitend mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen. Durch Umsetzung der o.g. Sanierungsmaßnahmen kann die Nutzungseignung für die geplante Nutzung hergestellt werden.

Die Forderungen sind im Rahmen der baulichen Umsetzung zu berücksichtigen. Hierzu gab es bereits entsprechende Abstimmungen zwischen dem Bezirksamt und der Vorhabenträgerin. Die Forderungen werden sich zudem im Durchführungsvertrag wiederfinden.

Natur- und Artenschutz

Im Fazit des Artenschutz-Fachbeitrags wird davon ausgegangen, dass eine Ausnahmezulassung nach BNatSchG erforderlich ist (ASB S 20 zweiter Abs.). Für die Erteilung von Ausnahmezulassungen gemäß BNatSchG ist die oberste Naturschutzbehörde SenStadtUm IE, Fachgebiet Artenschutz zuständig. Diese ist zu beteiligen.

Bei der obersten Naturschutzbehörde (SenStadtUm IE, Fachgebiet Artenschutz) wird kurzfristig ein Antrag auf eine Ausnahme von den Vorschriften der Verbotstatbestände gemäß BNatSchG eingereicht. Die prognostische Bewertung hat ergeben, dass eine solche Ausnahme möglich ist.

BA Tempelhof-Schöneberg, Fachbereich Grünflächen, 02.02.2016

Vorgaben zum Anbringen von Nisthilfen im Durchführungsvertrag

Es wird darauf hingewiesen, dass einige Festlegungen im Durchführungsvertrag konkretisiert werden müssen. Der Fachbereich Grünflächen behält sich vor, die in dem Umweltbericht unter Pkt. 2. „Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen“ enthaltenen Aussagen zum Anbringen von Nisthilfen in einer öffentlichen Grünanlage, klar vorzugeben. So sind die Unterhaltung und der Rückbau der Nisthilfen zu klären. Der Rückbau sollte erfolgen, sobald das Bauvorhaben des Investors fertig gestellt ist. Langfristig sollten die die Nisthilfen nicht auf der Fläche der öffentlichen Grünanlage verbleiben.

Die genannten Vorgaben werden im weiteren Verfahren entsprechend berücksichtigt und im Durchführungsvertrag abschließend geregelt werden. Hierzu wird ein Ausgleichskonzept erarbeitet, das dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt und somit verbindlich wird.

BA Tempelhof-Schöneberg, Wirtschaftsberatung u. Europa-angelegenheiten Wbf 3, 24.02.2016

Forderung nach einer stärkeren Begrenzung der Verkaufsflächen

Die vorliegende Planung wird hinsichtlich des großflächigen Einzelhandelsbetriebes weiterhin kritisch gesehen. Die gutachterliche Prüfung, die für die verträgliche Verkaufsfläche einen Grenzwert von 1.600 m² Verkaufsfläche ermittelte, konnte die bestehenden Bedenken nicht ausräumen. Es erscheint daher eine höhere Beschränkung der Verkaufsfläche geboten, da ansonsten Kaufkraftabflüsse und somit Schädigungen der umliegenden Zentren – insbesondere der STZ Kaiser-Wilhelm-Platz / Hauptstraße und Tempelhofer Damm – zu befürchten sind.

Die geäußerten Bedenken führen zu keiner Änderung der Planung. Diese sieht weiterhin die Zulässigkeit eines großflächigen, der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetriebes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m² vor. Die gutachterliche Prüfung hat ergeben, dass mit diesem Umfang nur ein geringfügiger Kaufkraftabfluss von weniger als 10 % und somit keine erhebliche Schädigung der umliegenden Zentren – insbesondere der STZ Kaiser-Wilhelm-Platz / Hauptstraße und Tempelhofer Damm – zu befürchten ist. Die mit dem neu vorgesehenen Vollsortiment verbundenen Vorteile für die Versorgungsfunktion im unmittelbaren Umfeld der Bautzener Straße und die hiermit verbundene Aufwertung und Belebung des gesamten Bereiches werden stärker gewichtet als die geringen Kaufkraftabflüsse in den umliegenden Zentren.

Gemäß dem Grundsatz 4.8 Absatz 5 des LEP B-B können großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment, ausnahmsweise auch außerhalb der städtischen Kernbereiche zugelassen werden, wenn das Vorhaben erstens ganz überwiegend der Nahversorgung dient und zweitens der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Beide Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt, da sich das Vorhaben in einem durch Wohnen geprägten und städtisch integrierten Bereich befindet, der zudem noch im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzeptes

des Bezirks als perspektivischer Nahversorgungsstandort dargestellt werden soll. Zudem ergibt sich aus der Analyse zum Versorgungsgrad im Rahmen des bezirklichen Einzelhandelskonzeptes, dass der betreffende Bereich unterversorgt ist.

BA Tempelhof-Schöneberg, Schulamt, 18.03.2016

Zusätzlicher Bedarf an Grundschulplätzen

Auf der Grundlage der zu berücksichtigenden Strukturquote von 90 % ergibt sich aus der geplanten Baumaßnahme ein zusätzlicher Bedarf an 32 Grundschulplätzen. Die Bedarfsberechnungen im Rahmen der Vorplanung, wie auch die Bedarfsfeststellungen der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft (siehe Protokoll Wachsende Stadt 07/2015), gehen davon aus, dass nach derzeitigem Stand die in der Schulplanungsregion Schöneberg vorhandenen Kapazitäten ausreichen, um diesen zusätzlichen Bedarf zu decken. Dabei fanden jedoch die inzwischen an den Grundschulen gemäß Schulpflicht zu unterrichtenden Kinder in den so genannten Willkommensklassen keine Berücksichtigung. Für andere Planungsregionen im Bezirk wurden entsprechende Bedarfe aus damals bereits bestehenden Notunterkünften teilweise berücksichtigt (z.B. Tempelhof). Inzwischen haben viele neu zugewanderte Familien Wohnungen im Bezirk und in der Planungsregion Schöneberg bezogen. Unter Berücksichtigung der Kinder ohne Deutschkenntnisse – derzeit ca. 190 Kinder in 13 Willkommensklassen in Grundschulen der Schulplanungsregion Schöneberg – kann der zusätzliche Schulplatzbedarf nicht abgedeckt werden. Die Bedarfsberechnung ergibt infolge der Fertigstellung der Bauvorhabens und der zusätzlich benötigten Grundschulplätze ein Defizit von 91 Plätzen.

Das Neubauvorhaben Bautzener Straße liegt im Schuleinzugsbereich (ESB) der Neumark-GS. Aufgrund des schlechten baulichen Zustands dieser Schule und unzureichender Sporthallenkapazitäten – 2 Hallenteile stehen nur zur Verfügung, ab 3,5 Zügen sind jedoch 3 Hallenteile vorgeschrieben – kann die Schule planmäßig nur mit 3 Zügen betrieben werden. An dieser Grundschule des Einzugsgebiets könnten die zusätzlichen Grundschulplätze nicht vollständig bereitgestellt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Vorhabenträgerin entsprechend dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung an den Infrastrukturbedarfen zu beteiligen ist. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Deckung des Folgebedarfs im Grundschulbereich durch die Beteiligung an den Kosten der Sanierung der Neumark-Grundschule. Die bisher praktizierte Vorgehensweise seitens der SenBJW, die enorm gestiegenen Versorgungsbedarfe durch neu Zugewanderte bei der Bedarfsfeststellung nicht ausreichend zu berücksichtigen, entspricht nicht der Realität und bedarf einer dringenden Änderung. Die entsprechende Stellungnahme der SenBJW vom 26.02.2016 zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Verweis auf die gemeinsame Abstimmung im letzten Jahr, lässt die seitdem vollzogenen Entwicklungen und die Sachlage vollkommen unberücksichtigt. Im Juli 2015 wurde noch von „temporär auftretenden Bedarfsspitzen“ durch Kinder in Willkommensklassen ausgegangen. Inzwischen ist jedoch klar, dass sich an dieser Situation in absehbarer Zeit nichts nachhaltig ändern wird. Die Kinder in Willkommensklassen sind an den Schulen zu unterrichten, sukzessive in die Regelklassen zu integrieren und daher in der Bedarfsberechnung zu berücksichtigen.

Auf Grund einer neuen Mitteilung des Schulamtes am 7.4.2016 wurde die Grundschule am Barbarossaplatz nicht bei der Berechnung berücksichtigt, obwohl sie sich ebenfalls in der Schulplanungsregion befindet. Das errechnete Defizit verringert sich somit leicht auf 73 Plätze, so dass der zusätzliche Bedarf nicht versorgt werden kann.

Diese neuen Erkenntnisse bedürfen einer Prüfung, die auf Grund der bereits nach Abschluss der Abwägung der Trägerbeteiligung und nach Redaktionsschluss der Begründung zur öffentlichen Auslegung kurzfristig auf Grund ihrer Komplexität nicht geklärt werden konnte. Die bereits vorgenommene Abwägung, die von einer Bedarfsdeckung ausging, wird dadurch in Abrede gestellt. Eine nunmehr eventuelle Beteiligung des Vorhabenträgers

an den noch abschließend zu ermittelnden Kosten für die Schulplätze wird im weiteren Verfahren noch geklärt werden.

Senatsverwaltung für Finanzen I D 13, 29.02.2016

Hinweis auf erforderliche Abstimmung zum sozialen Folgebedarf

Es wird darauf hingewiesen, dass die Feststellung, dass das Vorhaben voraussichtlich keinen zusätzlichen Bedarf an Kita- oder Grundschulplätzen schafft, die nicht bereits durch das Vorhaben selber oder durch noch nicht vollständige ausgelastete Einrichtungen im Umfeld abgedeckt werden können, sofern noch nicht erfolgt, mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft abzustimmen ist.

Durch den Bau der Kita kann der zusätzliche, durch das Vorhaben erzeugte Bedarf gedeckt werden. Der aus dem Vorhaben resultierende Bedarf an Grundschulplätzen kann hingegen durch die nicht vollständig ausgelasteten Grundschulen im Einzugsbereich gedeckt werden. Die Feststellung, dass das Vorhaben voraussichtlich keinen zusätzlichen Bedarf an Kita- oder Grundschulplätzen schafft, die nicht bereits durch das Vorhaben selber oder durch noch nicht vollständige ausgelastete Einrichtungen im Umfeld abgedeckt werden können, ist der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft bekannt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat sich die genannte Behörde auch zu den Fragen der Folgebedarfe geäußert und diesbezüglich keine Bedenken vorgebracht.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C 31, 25.02.2016

Lärmaktionsplanung

Grundsätzlich ist dem Vorhabenplan weiterhin aus Sicht des vom Verkehr verursachten Lärms entgegen zu halten, dass durch den Verzicht auf geschlossene Baukörper gegenüber den Verkehrsträgern Schiene und Straße eine Bewältigung des Lärmproblems mit einer schalldämmenden Außenhülle erfolgen soll (s. auch die Stellungnahme IX C 31 vom 29.10.2014). Es bleibt somit das Kerninstrument eines lärmrobusten Städtebaus zur Unterstützung von Wohnnutzungen in verlärmten Gebieten weitgehend ungenutzt. Denn durch geschlossene Baukörper in Verbindung mit einer Grundrissausrichtung ließe sich ein Zugang der Wohnungen zu lärmabgewandten und somit ruhigen Gebäudeseiten schaffen.

Wie der Schalltechnischen Untersuchung vom 19. November 2015 des Büros Müller-BBM zu entnehmen ist, werden mit wenigen Ausnahmen sowohl die Bewertungskriterien der DIN 18005 als auch die gesundheitsrelevanten Schwellenwerte [L DEN > 65 dB(A), L NIGHT > 55 dB(A)], die mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 als Zielwerte für Berlin beschlossen wurden, überschritten. Dabei sind die Überschreitungen der Nachtwerte von besonderer Bedeutung. Auch die mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 (neu: Nr. 12) gesicherte Lärmschutzwand ändert aufgrund ihrer geringen Höhe diese Sachlage nur für kleine Teile des Baugebietes, schützt aber den Hofbereich.

Es trifft zu, dass die vorliegende Gebäudestruktur hinsichtlich der Lärmschutzrobustheit nicht die optimale Lösung darstellt. Es wurde jedoch bewusst die Entscheidung für die Umsetzung einer etwas offeneren Struktur getroffen, da die hiermit verbundenen Vorteile schwerer gewichtet werden als die Vorteile, die sich aus einer lärmrobusteren Städtebau ergeben würden. So sieht die abgestimmte städtebauliche Konzeption eine Bebauungsstruktur vor, die sich bewusst zu den Bahnanlagen öffnet, um möglichst viele Blickbeziehungen aus dem Plangebiet heraus auf die östlich anschließenden Bahn- und Grünflächen zu ermöglichen und gleichzeitig eine bessere Durchlüftung des Plangebiets wie auch der umliegenden Gebiete zu gewährleisten. Des Weiteren soll hier bewusst der Ansatz eines offeneren Städtebaus umgesetzt werden, mit dem zum einen neue Räume und Wegebeziehungen, zum anderen aber auch eine angenehmere Raumwirkung und eine bessere

Aufenthaltsqualität erzielt werden können. Nicht zuletzt führt die gewählte städtebauliche Figur auch dazu, dass aus den Wohnungen heraus besonders attraktive Blickbeziehungen möglich sein werden und hiermit eine deutliche Verbesserung der Lebensqualität in diesen Wohnungen verbunden ist.

Mit einer geschlossenen Bebauung und der vollständigen Ausrichtung von Nebenräumen nach Osten wären diese günstigen Faktoren nicht mehr umsetzbar. Ein Abrücken der Bebauung von den Bahnanlagen wäre aufgrund des engen Grundstückszuschnitts nicht sinnvoll umsetzbar und würde zudem zu keiner wesentlichen Änderung der Lärmsituation beitragen. Aufgrund der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgegebenen Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Vorgabe zur Verwendung ausreichend schalldämmender Bauteile und sonstige bauliche Maßnahmen zur Reduzierung der Schalleinwirkungen) kann ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet werden. Es wird daher davon ausgegangen, dass mit der Planung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden können.

Berücksichtigung der künftigen S 21

Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung sind die Betriebsdaten der Prognose 2025. Somit blickt diese nur 9 Jahre voraus. In der Regel beträgt der Zeitraum hier 10 bis 15 Jahre. Dies ist in diesem Fall von Bedeutung, da ggf. lärmrelevante Entwicklungen mit der Verlängerung der S 21 über den Potsdamer Platz hinaus und dem beabsichtigten Umbau des S-Bahnhofs Yorckstraße (s. redaktioneller Hinweis) geplant sind. Voraussichtlich werden die Vorhaben recht kurzfristig nach dem Prognosehorizont realisiert. Daher sollten die Auswirkungen im jetzigen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden.

Die Rahmenbedingungen der prognostizierten Lärmermittlung werden hinsichtlich der angenommenen Zugzahlen in der Begründung auf Seite 68 fehlerhaft und im Lärmschutzgutachten missverständlich (siehe Seite 32) wiedergegeben. Es wird daher im Folgenden klargestellt, dass das vorliegende Lärmschutzgutachten für die Ermittlung des künftigen Bahn lärms die nach heutigem Stand anzunehmenden Zugzahlen der geplanten S 21, deren dritter Bauabschnitt wahrscheinlich erst nach 2025 fertiggestellt wird, bereits berücksichtigt hat. Hiermit wird zugleich auch der Forderung entsprochen, einen Zeitraum von mehr als 10 Jahren mit zu betrachten. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.

Außenwohnbereiche

In Teilbereichen werden auch infolge der offenen Baukörper für Außenwohnbereiche tagsüber Beurteilungspegel von 64 dB(A) überschritten. Die einschlägigen Regelwerke geben für Außenwohnbereiche die Lage der Immissionspunkte vor. Dieser liegt 2 Meter über der Mitte der so genutzten Fläche. Die Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärminderung führt hierzu folgendes aus:

Sind Außenwohnbereiche an der dem Lärm zugewandten Seite vorgesehen und erreicht der Verkehrslärm-Tagespegel zwischen 65 bis 69 dB(A), ist durch den Einsatz von baulichen Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass ein verträglicher Pegel im Außenwohnbereich erreicht wird.“ Ab 70 dB(A) Außenpegel sollen Außenwohnbereiche nicht der dem Lärm zugewandten Seite zugeordnet werden. Vorgaben für die Lage der Immissionspunkte werden nicht gegeben.

In der Regel kann durch entsprechende Vorgaben zum baulichen Schutz der Außenwohnbereiche (z. B. zur Höhe und Beschaffenheit der Brüstungen), gewährleistet werden, dass die Beurteilungspegel in den Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen etc.) 64 dB(A) nicht überschreiten. Die entsprechenden Vorgaben wurden im Rahmen der Bearbeitung des Lärmschutzgutachtens zum vorliegenden Bebauungsplan entwickelt und liegen diesem als Anlage D bei. Die Anlage D des Lärmschutzgutachtens wird auch Gegenstand des Durchführungsvertrages und erlangt somit eine entsprechende Verbindlichkeit.

Zur Ermittlung der Beurteilungspegel wurde ein Immissionspunkt angesetzt, der 1,6 m über der Mitte der so genutzten Fläche liegt. In Teilbereichen, vor allem längs der Bahn, liegen die entsprechenden Beurteilungspegel bei dieser Ermittlungsmethode jedoch über 64 dB(A). Häufig betrifft dies Balkone und Terrassen, die als zusätzlicher Außenwohnbereich dienen, wo der Wohnung also noch ein zweiter Außenwohnbereich zur Verfügung steht. In wenigen Fällen werden die Beurteilungspegel bei dieser Ermittlungsmethode aber auch bei beiden Außenwohnbereichen überschritten. Bei den betreffenden Außenwohnbereichen, zumindest bei einem der beiden Bereiche, würde der Beurteilungspegel jedoch unter 65 dB(A) liegen, wenn der Immissionspunkt nicht 1,6 m, sondern 1,2 m über der Mitte der so genutzten Fläche läge.

Da davon ausgegangen wird, dass Außenwohnbereiche, wenn sie einem längeren Aufenthalt dienen, in der Regel sitzend, also auf niedrigerer Höhe genutzt werden, wird die ausnahmsweise Zugrundlegung eines niedrigeren Immissionspunktes und die hiermit erreichbare Einhaltung des angesetzten Grenzwertes von 64 dB(A) für angemessen erachtet. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass es zur Höhe der anzuwendenden Immissionspunkte keine verbindliche Vorgabe gibt. Auch der Lärmaktionsplan enthält hierzu keine verbindliche Vorgabe. Das wesentliche Argument gegen einen Ausschluss von Außenwohnbereichen, wo die ermittelten Beurteilungspegeln bei Anwendung eines 1,6 m hohen Immissionspunktes knapp über 64 dB(A) liegen, besteht jedoch darin, dass die entsprechenden Aufenthaltsbereiche selbst bei Pegelüberschreitungen noch einen erheblichen Beitrag zur Lebensqualität in den betroffenen Wohnungen leisten und es nicht geboten erscheint, allein aus diesem Grund auf diese zu verzichten. Dabei wird auch der Umstand berücksichtigt, dass in den Grünflächen im Plangebiet sowie in den umliegenden öffentlichen Grünflächen eine Vielzahl von Alternativen vorhanden sind und die Entscheidung, ob und wie lange ein Außenwohnbereich genutzt wird, individuell von jedem Wohnungsmieter nach Maßgabe seiner eigenen Lärmtoleranz getroffen werden kann.

Das Bezirksamt geht danach in Abwägung aller für- und widerstreitenden Belange davon aus, dass damit auch im Hinblick auf künftige Folgen der Planfeststellung zur Verlängerung der S 21 ein hinreichendes Schutzniveau für diesen Bereich eingehalten wird. Dies wird die Vorhabenträgerin in § 12 Abs. 5 des Durchführungsvertrags ausdrücklich anerkennen. Für den Fall einer Ertüchtigung oder Veränderung an Anlagen oder Betrieb der S-Bahn im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens verzichtet die Vorhabenträgerin auf etwaige Entschädigungsansprüche. Sie wird sich zudem mit dem Durchführungsvertrag verpflichten, hierzu eine Baulast zu bewilligen, welche diese Bindungen absichert.

Erschütterung

Offen ist, inwieweit Erschütterungseinleitungen aus dem Bahnverkehr aufgrund der räumlichen Nähe zu den Bahnanlagen, wobei sich der Abstand zur Gleisanlage durch den Bahnhofsumbau noch reduzieren könnte, zu beachten sind. Hierzu werden weder in der schalltechnischen Untersuchung noch in der Begründung Aussagen getroffen.

Es liegt eine von der Vorhabenträgerin beauftragte Erschütterungs- und Sekundärluftschallprognose vom Dezember 2014 vor, die aufgrund der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangen sind, um eine weiterführende baodynamischen Untersuchung ergänzt wurde. In dieser Untersuchung wurden basierend auf den messtechnischen Untersuchungen und der darauf aufbauenden Prognoseberechnung die aus dem Schienenverkehr zu erwartenden Erschütterungs- und sekundären Luftschallimmissionen abgeschätzt und beurteilt. Hierzu liegen nunmehr mit Stand 29. Januar 2016 die ersten Ergebnisse vor, die im Rahmen der baulichen Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt werden sollen. Darüber hinaus werden in die überarbeitete Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Erläuterungen eingefügt. Für die Planungsinhalte ergeben sich aufgrund der vorliegenden Ergebnisse keine Änderungen.

Nachrichtlicher Hinweis

Nach hiesiger Kenntnis plant die zuständige Fachabteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (VII C) den Umbau des S-Bahnhofs Yorckstraße. Derzeit kann noch nicht abgesehen werden, ob dadurch verpflichtende Lärmschutzmaßnahmen nach der 16. BImSchV für die umliegenden Gebäude, also auch für das Planvorhaben, zu gewähren sind. Sollte dies der Fall sein, so wären die Kosten der Maßnahmen vom Träger des Bahnhofsumbaus zu begleichen. Es kommen hierfür Maßnahmen in Betracht, die teilweise bereits heute vom Bebauungsplan ergriffen werden. Derzeit kann nicht beurteilt werden, ob diese auch zukünftig Lärmschutzmaßnahmen abdecken, die bei Anwendung der 16. BImSchV erforderlich werden. Hier wird auf die regelkonforme Berechnung der Beurteilungspegel im Bebauungsplanverfahren hingewiesen, insbesondere die der Außenwohnbereiche. Von großer Bedeutung ist auch ein zutreffender und weit genug in die Zukunft blickender Prognosezeitraum.

Das Bezirksamt geht in Abwägung aller für- und widerstreitenden Belange davon aus, dass mit den getroffenen Maßnahmen, auch im Hinblick auf künftige Folgen der Planfeststellung zur Verlängerung der S 21, ein hinreichendes Schutzniveau für diesen Bereich eingehalten wird. Dies wird die Vorhabenträgerin in § 12 Abs. 5 des Durchführungsvertrags ausdrücklich anerkennen. Für den Fall, dass ab Inkrafttreten des Bebauungsplans oder Erteilung einer Baugenehmigung auf Grundlage von § 33 BauGB ein Planfeststellungsverfahren für die Ertüchtigung oder Veränderung an Anlagen oder Betrieb der S-Bahn erfolgt, verzichtet die Vorhabenträgerin in dieser Regelung auf etwaige Entschädigungsansprüche.

Hinsichtlich des Hinweises zur regelkonformen Berechnung der Beurteilungspegel wird darauf hingewiesen, dass die entsprechende Berechnung durch einen Lärmgutachter in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgte und an den Ergebnissen keine Zweifel bestehen. Dies gilt auch für die Ermittlung der Beurteilungspegel für die Außenwohnbereiche. In diesem Zusammenhang wird nochmals deutlich gemacht, dass es bei der Ermittlung der Beurteilungspegel in den Außenwohnbereichen für die Lage der Immissionspunkte keine verbindlichen Vorgaben gibt.

Der für die Lärmermittlung gewählte Prognosezeitraum, der auch die künftige Zuganzahl nach Umsetzung der Baumaßnahmen für die S 21 mitberücksichtigt, wird für ausreichend erachtet.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt –VLB B 23, 17.02.2016

Leistungsfähigkeitsberechnung für den LSA-geregelten Knoten Yorckstr./Bautzener Str.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnung für den LSA-geregelten Knoten Yorckstraße/Bautzener Straße wesentliche Randbedingungen, die Einfluss auf die Signalgestaltung haben, nicht beachtet wurden. Zur Ausräumung dieser Diskrepanzen sind zwischen dem Verkehrsplanungsbüro und der Verkehrslenkung Abstimmungen erforderlich.

Das Verkehrsplanungsbüro hat sich hinsichtlich der Randbedingungen, die bei der Leistungsfähigkeitsberechnung am LSA-geregelten Knoten Yorckstraße/Bautzener Straße zu beachten sind, bereits mit VLB in Verbindung gesetzt und der VLB eine Stellungnahme zugesandt. In dieser wird nochmals deutlich gemacht, dass die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung angenommene Anpassung des Signalprogramms (Kürzung der Fußgängerfreigabezeit für die Fußgängerfurten über die Yorckstraße um 3 Sekunden auf insgesamt 8 Sekunden) gemäß den Richtlinien für Lichtsignalanlagen (RiLSA, Ausgabe 2015) regelkonform ist. Hiernach liegt die Mindestfreigabezeit bei 5 Sekunden. Bei Fußgängern ist zusätzlich zu gewährleisten, dass bei nur einer zu querenden Furt während der Freigabezeit rechnerisch mindestens die halbe Furtlänge zurückgelegt werden kann. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass während der Grünzeit mindestens eine Länge von 10 m zurückzulegen ist. Bei einer Räumgeschwindigkeit von 1,25 m/s hat dies eine Mindestfreigabezeit von 8 Sekunden zur Folge. Da die vorhandene Lichtsignalanlage mittlerweile aufgrund der

Einhaltung der Barrierefreiheit zusätzlich mit akustischen Zusatzeinrichtungen für Blinde und Sehbehinderte ausgestattet wurde, ist für die barrierefreie Schaltung gemäß RiLSA die gesamte Furlänge für die Bemessung der Mindestfreigabezeit maßgebend. Somit wäre bei Anforderung des akustischen Zusatzsignals eine Fußgängerfreigabezeit von 16 Sekunden maßgebend. Diese Freigabezeit wird bereits im Bestand nicht eingehalten, da bei Betätigung des akustischen Signals gemäß vorliegendem aktuellem Lichtsignalgenplan derzeit keine Verlängerung der Freigabezeit für den Fußgängerstrom erfolgt. Um die Barrierefreiheit an diesem Knotenpunkt zukünftig zu gewährleisten, ist daher auch ohne das neue Bauvorhaben eine Anpassung des Signalprogrammes notwendig.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, WBL-Süd, 25.02.2016

Berliner Modell / Kita- Grundschulplätze

Das Berliner Modell muss grundsätzlich bei allen Wohnungsbauvorhaben angewendet werden, für deren Genehmigungsfähigkeit die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Dies ist bei dem vorliegenden Vorhaben der Fall. Insofern sind die Absätze auf S. 12 des Begründungsentwurfs zu korrigieren. Gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sind im Rahmen der Angemessenheit die Übernahme von Kosten für die durch das Projekt ausgelösten Bedarfe an Kindertageseinrichtungen und Grundschulplätzen zu vereinbaren, soweit sie nicht im Bestand gedeckt werden können.

Im Entwurf der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-66VE werden die durch das Vorhaben ausgelösten Folgebedarfe für Kita- und Grundschulplätze nachgewiesen. Dabei ist zu beachten, dass gemäß Berliner Modell bei der Ermittlung der Folgebedarfe von Grundschulplätzen eine Strukturquote von 90% anzusetzen ist (s. S. 98). Es obliegt dem Bezirk – und nicht der Wohnungsbauleitstelle – festzustellen, inwieweit die ausgelösten Bedarfe der Kita- und Grundschulplätze im Bestand bzw. in der im städtebaulichen Vertrag abzusichernden Kindertagesstätte abgedeckt werden können. Unsere Einschätzung zu Grundschulplätzen im Schreiben vom 31.08.2015 beruht auf Aussagen des bezirklichen Stadtplanungsamtes und ist in dieser Frage nicht zurate zu ziehen. Die Absätze auf S. 12 sowie S. 84 des Begründungsentwurfs sind entsprechend zu korrigieren.

Die Ausführungen zum Umgang mit dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung werden gemäß der vorliegenden Empfehlung entsprechend überarbeitet.

Förderfähiger Wohnraum

Bezüglich des förderfähigen Wohnraums mit Mietpreis- und Belegungsbindung wurde mit dem Vorhabenträger ein Anteil von 15% vereinbart, für den der Vorhabenträger Fördermittel der Wohnungsbauförderung beantragt hat. Dieser Anteil wurde in der Zeit zwischen Einführung des Berliner Modells am 28.08.2014 und der Fortschreibung der Leitlinie am 14.04.2015 mit dem Vorhabenträger vereinbart. In dieser Zeit galt eine Quote für den förderfähigen Wohnraum von 0 - 33%. Diese Festlegung wird von unserem Haus aufgrund des langwierigen Planungsverfahrens und des sehr anspruchsvollen ökologischen Konzepts (DGNB-Standard Platin ist in Aussicht gestellt) weiterhin getragen, obwohl inzwischen gemäß der Fortschreibung der Leitlinie zum Berliner Modell vom 14.04.2015 ein Anteil von 25% mietpreis- und belegungsgebundener Wohneinheiten vereinbart wurde.

Entsprechend dieser Feststellung wurde mit der Vorhabenträgerin vereinbart, dass mindestens 15 % der Wohnungen förderfähige Wohnungen mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung sein müssen. Die entsprechende Vereinbarung wird über den Durchführungsvertrag gesichert.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt X F 1/2, 03.03.2016

Yorckbrücke Nr. 5

Da die vorhandenen Pendelstützen neben der stark befahrenen Yorckstraße für Anpralllasten aus dem Straßenverkehr nicht nachweisbar sind, ist die vorhandene Konstruktion für eine Nutzung als Fuß- und Radweg nicht geeignet. Vor einer Freigabe als öffentlich gewidmeter Fuß- und Radweg sind Verstärkungs- und Umbauten an der Brückenkonstruktion und die Nachrüstung mit Belag und Geländer zwingend erforderlich (analog zu den Brücken 10, 11, 14, 17 des Yorckbrückenvertrages vom 19.11.2013). Solange der Nachweis für die vorschriftenkonforme Herrichtung der Brücke 5 als öffentliche Fuß- und Radwegbrücke nicht vorliegt, ist der Bebauungsplan 7-66 VE nicht festzusetzen, da eine Festsetzung ohne den Plausibilitätsnachweis der technischen Machbarkeit i. V. m. der geplanten Festsetzung als Denkmal nicht zulässig wäre.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich aufgrund der Hinweise zur Brücke 5 keine inhaltlichen Änderungen. Die bereits vorhandene Brücke ist in der Plangrundlage dargestellt und die Fläche, über die die künftige Fuß- und Radwegeverbindung führen soll, wird dem Bestand entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung des B-Plans 7-66 VE und der hiermit in Verbindung stehende Durchführungsvertrag schaffen die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung des Planungsziels einer Fuß- und Radwegeverbindung über die Brücke 5. Es besteht nach Einschätzung des Bezirks kein Erfordernis, den Bebauungsplan erst festzusetzen, wenn die Herrichtung der Brücke nachgewiesen ist. Dies wäre nur dann der Fall, wenn die Planung ohne die gleichzeitige Herstellung dieser Wegeführung ohne städtebauliche Rechtfertigung wäre. Dies ist aber nicht der Fall, da das Bedürfnis nach der Wegeführung nicht zwingend aus der plankonformen Bebauung und der zwingenden Feststellung über die technische Machbarkeit folgt. Der Forderung, dass der Bebauungsplan erst nach Vorlage eines Nachweises für die vorschriftenkonforme Herrichtung der Brücke 5 als öffentliche Fuß- und Radwegbrücke festgesetzt werden kann, wird daher nicht gefolgt.

Stadtplatz

Für den südlich an der Brücke anschließenden Bereich ist laut Planzeichnung die Form eines öffentlichen Stadtplatzes mit Treppe zur Yorckstraße geplant. Nach Widmung gemäß § 3 BerlStrG gelten alle anderen Anforderungen nach BerlStrG, auch der § 7, insbesondere die Absätze 4 und 6. Allerdings werden weder Reinigungs- oder Winterdienstfahrzeuge noch Brückenprüfgeräte (für die Überwachung) über eine Treppenanlage heranfahren können, so dass eine gleichwertige Zufahrt auf die obere Ebene gefordert wird. Diese wäre auch für mobilitätseingeschränkte Personen notwendig.

Die Zufahrt für Reinigungsfahrzeuge und sonstige schwere Gerätschaften zum oberhalb der Yorckstraße gelegenen Teil des Stadtplatzes soll über die mit einem Geh- und Fahrrecht zu sichernde Fläche von Süden aus erfolgen. Die textliche Festsetzung Nr. 18 soll daher um einen Passus ergänzt werden, wonach auch für die zuständigen Unternehmens-träger der Brücke Nr. 5 ein Fahrrecht eingeräumt werden soll. Eine Absicherung der notwendigen Zufahrtsrechte soll neben der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan auch über eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag gesichert werden.

Bei dem nach Begründung III. 3.5.3. angegebenen Höhenunterschied von etwa 6 m sind für die geplante Treppe (Zuständigkeit Bezirksamt) am Stadtplatz mindestens zwei Stützbauwerke erforderlich, für die nach Allgemeinem Zuständigkeitsgesetz (AZG) i. V. m. dem ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 7 SenStadtUm X OI zuständig wird. Für den Durchführungsvertrag wären diverse Regelungen vorzusehen – unter anderem zu den technischen Anforderungen an die Stützbauwerke (bei Planung und Bau), zur Übereinigung an die SenStadtUm X OI, zur Mängelverfolgung usw., da sich nach Begründung III. 3.1. die Vorhabenträgerin zur „Herstellung und Bereitstellung eines öffentlichen Stadtplatzes mit Treppenanlage an der Yorckstraße“ verpflichten will.

Hinsichtlich des Treppenbauwerks wird die Vorhabenträgerin dem Grunde nach durch eine Regelung im Durchführungsvertrag dazu verpflichtet, das Treppenbauwerk zu erstellen. Die weiteren Ausführungsmodalitäten werden in einem mit dem Bezirk und der Senatsver-

waltung für Stadtentwicklung und Umwelt abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt.

Unterhaltung

In der Begründung müsste unter IV. 6 ergänzt werden, dass die spätere Unterhaltung der Stützbauwerke und des Überbaus der Brücke Nr. 5 (nach Schaffung der technisch-konstruktiven Voraussetzungen) zu Lasten SenStadtUm X OI erfolgen müsste. Die Pendelstützen (ehemalige Brückenstützen), die nur lastfrei und unter Trennung vom Überbau der Brücke 5 neben der Yorckstraße als „Stadtmöbel“ verbleiben würden, gehen in die Unterhaltung des Bezirksamtes (analog zu den Brücken 10, 11, 14, 17 des Yorckbrückenvertrages). Klarstellend sollte erwähnt werden, dass die Unterhaltung der Widerlager der Brücke 5 nach Yorckbrückenvertrag bereits heute und auch zukünftig der DB Netz AG obliegt.

Die Begründung wird um den entsprechenden Passus ergänzt.

Lärmschutzwand

Der 1,5 m breite Streifen längs der Bahn, der für eine Lärmschutzwand mit Begrünung auf der Westseite vorgesehen ist, dient dem Schutz der Bewohner der neu entstehenden Wohnbebauung gegenüber vorhandenem Bahnlärm. Aus diesem Grund ist dieser Streifen und die Lärmschutzwand im privaten Eigentum der Vorhabenträgerin zu belassen und auf der Planzeichnung farblich als Fläche „Wohnen“ zu hinterlegen. Nach Begründung III. 3.1. soll die Errichtung der Lärmschutzwand per Durchführungsvertrag von der Vorhabenträgerin geleistet werden. Es wurden keine Angaben über Unterhaltung/Verkehrssicherungspflicht der errichteten Wand gefunden, auch keine zur Pflege der Begrünung. Um zu vermeiden, dass diese Aufgaben später dem Land Berlin zufallen, sind die entsprechenden Regelungen im Durchführungsvertrag zu Lasten der Vorhabenträgerin zu erweitern. Darüber hinaus ist sicher zu stellen, dass die Aufgaben und Pflichten zur Lärmschutzwand einschließlich Begrünung bei Verkauf oder Teilung des Vorhabengrundstücks rechtsicher an den/die Nachfolger übertragen werden.

Die genannten Punkte sind bekannt. Sie werden entweder bereits berücksichtigt (die 1,5 m breite Fläche für die Lärmschutzwand liegt z. B. vollständig innerhalb des künftigen privaten Baulandes) oder werden im Durchführungsvertrag entsprechend geregelt. Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für die Lärmschutzwand erfolgt durch die Vorhabenträgerin. Hierzu wird es eine Regelung im Durchführungsvertrag geben. Die Begründung wird um die entsprechende Erläuterung ergänzt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt LDA 23, 03.03.2016

Die unmittelbar hinter den denkmalgeschützten Gebäuden Yorckstr. 56A und Yorckstr. 56 B geplante Neubebauung mit einer Gesamthöhe von ca. 25 m hat aufgrund des geringen Abstandes und des enormen Bauvolumens eine erheblich aufdrängende Wirkung auf die dreigeschossigen kleinteiligen Denkmale. Zur Wahrung des Erscheinungsbildes muss der Abstand deutlich vergrößert werden. Wünschenswert wäre der Verzicht auf das erste Baufeld.

Die Bedenken, wonach das Neubauvorhaben zu nah an das denkmalgeschützte Gebäude an der Yorckstraße (Gaststätte „Zum Umsteiger“) heranrückt, werden nach wie vor nicht geteilt. Der vorgesehene Abstand wird für ausreichend erachtet. Ein Verzicht oder ein stärkeres Abrücken würde das abgestimmte städtebauliche Konzept in seinen Wesenszügen zu sehr verändern. Zudem ließen sich bei einer weiteren Versetzung des nördlichsten Gebäudes nicht mehr die abgestimmten Abstände zwischen den südlich anschließenden Gebäuden aufrechterhalten. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass der erste Bauungsriegel mit lärmunempfindlichen Nutzungen eine wichtige städtebauliche Funktion bei der Lärmberuhigung des Baugebietes wahrnimmt. Hinsichtlich des Denkmals ist ferner

zu berücksichtigen, dass es sich bereits heute in einem städtisch stark überformten Bereich befindet. Die Einschätzung, dass mit der neuen Bebauung ein neuer „Hintergrund“ für das Denkmal geschaffen wird, der eine wesentliche und letztlich mit dem Denkmalwert unvereinbare Beeinträchtigung darstellt, kann nicht nachvollzogen werden. Vielmehr wird das Gebiet, welches sich bisher als ungeordnete städtebauliche Brache darstellt, durch die Bebauung auch geordnet und aufgewertet. Das Denkmal erhält durch die Planung einen neuen städtebaulichen Rahmen, welcher die Funktion des Gebäudes im Wandel der Zeiten erkennbar macht. Unter Abwägung aller Belange, insbesondere des Denkmalschutzes und des Schutzes der künftigen Bewohner – hat der Plangeber der gewählten Anordnung der Gebäude daher der Vorrang eingeräumt. Er hat das Schreiben des LDA jedoch zum Anlass genommen, das Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt herstellen zu wollen. In einem Abstimmungstermin im März 2016 zwischen der unteren Denkmalschutzbehörde, dem Stadtentwicklungsamt und dem Landesdenkmalamt konnte die vorgetragenen Bedenken hinsichtlich „aufdrängenden Wirkungen“ in Bezug auf den Umgebungsschutz ausgeräumt und das Einvernehmen erzielt werden.

Berliner Feuerwehr FI MM 1, 16.03.2016

Löschwasserversorgung / Zu- und Abfahrmöglichkeiten

Zum geplanten Bauvorhaben wird im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren Stellung genommen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Löschwasserversorgung nicht gesichert ist und Zufahrten für die Feuerwehr (mit Umfahrt oder Wendemöglichkeit) erforderlich sind. Gegen die Ausrichtung der 7 L-förmigen, Baukörper in ost-westlicher Ausrichtung bestehen aus Sicht der Berliner Feuerwehr keine Bedenken. Die genauen Positionen der erforderlichen Aufstellflächen richten sich nach den späteren Wohnungsgrundrissen der 300 geplanten Wohnungen. Ebenso wären zwei bauliche Rettungswege oder Sicherheitstreppenräume in der Planung möglich.

Die Anforderungen hinsichtlich der Löschwasserversorgung sowie der erforderlichen Zu- und Abfahrmöglichkeiten für die Feuerwehrfahrzeuge wurden im Rahmen der Erarbeitung der Projektplanung durch den Brandschützer ausführlich mit der Feuerwehr abgestimmt. Hierbei wurde im Ergebnis festgestellt, dass die Projektplanung den Anforderungen der Feuerwehr entspricht. Es wird daher davon ausgegangen, dass die vorgebrachten Anregungen und Hinweise bereits berücksichtigt sind.

Berliner Stadtreinigungsbetriebe BSR, 18.02.2016

Allgemeine Hinweise

Es wird auf einige Anforderungen an die bauliche Gestaltung des öffentlichen Straßenlandes hingewiesen, die für eine qualitativ gute und kostengünstige Leistungserbringung zwingend erforderlich sind.

Die Hinweise betreffen die Bauausführung und haben für das Bebauungsplanverfahren keine Relevanz.

Berliner Wasserbetriebe, 12.02.2016

Umverlegung von Trinkwasseranlagen

Zwischen dem Investor und den BWB wurde ein Vertrag abgeschlossen. Danach ist der Investor (Dr. Schroeder Immobilien GmbH & Co. KG) verpflichtet, zugunsten der BWB lastend auf dem Flurstück 41 für die Trinkwasserleitung DN 800 und DN 600 sowie die Tunnelentwässerung DN 300 und ein Schachtbauwerk eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eintragen zu lassen.

Da zwischen der Vorhabenträgerin und den BWB bereits eine vertragliche Vereinbarung zur Verlegung der angesprochenen Trinkwasserleitungen abgeschlossen wurde und in diesem Zusammenhang auch geregelt wurde, dass hierfür entsprechende Dienstbarkeiten in das Grundbuch eintragen werden sollen, besteht keine Erforderlichkeit, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Sicherung von Leitungsrechten planungsrechtlich vorbereitet.

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg für: GASAG Berliner Gaswerke AG, 05.02.2016

Allgemeine Hinweise

Es werden allgemeine Hinweise zur Berücksichtigung des vorhandenen Leitungsbestandes, zur Gas- und Straßenbeleuchtung, zur grundsätzlichen Versorgungsmöglichkeit und zum Leitungsauskunftsportal gegeben.

Die Hinweise betreffen die Bauausführung und haben für das Bebauungsplanverfahren keine Relevanz.

Vattenfall Europe Business Services GmbH, 23.02.2016

Allgemeine Hinweise

Es werden allgemeine Hinweise zur Berücksichtigung des vorhandenen Leitungsbestandes des Stromversorgers und zur geplanten Errichtung eines Kabelverteilerschranks inklusive einer 1-kV Kabellegung in der Bautzener Straße gegeben.

Die Hinweise betreffen die Bauausführung und haben für das Bebauungsplanverfahren keine Relevanz.

Eisenbahn-Bundesamt, 26.02.2016

Lärmschutzwand

Die textliche Festsetzung Nr. 11 trifft Aussagen für eine entlang der vorhandenen Bahnanlage zu errichtende Lärmschutzwand. In diesem Zusammenhang ist die DB Netz AG in die Planung einzubinden. Dies erscheint auch unter dem Gesichtspunkt zukünftiger Planungen geboten (vgl. Seite 75 der Begründung), um vermeidbare Zwangspunkte auszuschließen.

Die DB Netz ist in die Planung eingebunden worden und hat sich mit Schreiben vom 15.03.2016 dahingehend geäußert, dass zum vorgelegten B-Plan 7-66 VE keine Einwände bestehen. Des Weiteren wurde in dem Schreiben deutlich gemacht, dass der Abstand der geplanten Lärmschutzwände von mind. 3,2 m zur Gleisachse ausreicht.

Berücksichtigung der künftigen Zugzahlen der S 21

Den Berechnungen wurden keine Fahrten der S 21 zugrunde gelegt (vgl. S. 68 der Begründung). Diese Vorgehensweise widerspricht dem aktuellen Planfeststellungsbeschluss zum Ausbau des Knoten Berlins, Berlin Südkreuz – Blankenfelde („Wiederaufbau der Dresdner Bahn“), Planfeststellungsabschnitt 2 vom 13.11.2015. Dieser berücksichtigt die S 21 in einem 20-Minutentakt bis Lichtenrade. Insoweit ist diese S-Bahnlinie nach hiesiger Einschätzung zu berücksichtigen.

Die Rahmenbedingungen der prognostizierten Lärmermittlung werden hinsichtlich der angenommenen Zugzahlen in der zitierte Passage der Begründung (siehe Seite 68) fehlerhaft und im Lärmschutzgutachten missverständlich (siehe Seite 32) wiedergegeben. Es wird daher im Folgenden klargestellt, dass das vorliegende Lärmschutzgutachten für die Ermittlung des künftigen Bahnlärms die nach heutigem Stand anzunehmenden Zugzahlen der geplanten S 21 bereits berücksichtigt hat. Im Lärmschutzgutachten heißt es hierzu auf Sei-

te 32, dass die Schallimmissionen für den Schienenverkehr, basierend auf den Verkehrsmengen (siehe Tabelle im Anhang C) gemäß den Vorgaben der Schall 03 berechnet werden und die Verkehrsmengen bereits einen möglichen Aus- bzw. Umbau des S-Bahnhofs Yorckstraße im Rahmen des Ausbauvorhabens S 21 beinhalten. Hiermit ist auch gemeint, dass die künftigen Zugzahlen der S 21 berücksichtigt werden.

Lautstärkepegel

Insgesamt werden an den hier geplanten schutzwürdigen Gebäuden hohe Beurteilungspegel erreicht (z.B. werden gemäß Begründung im der Bahn zugewandten Bereich tagsüber 72 -74 dB(A) und nachts 68 – 70 dB(A)). Diese Pegel liegen zum Teil deutlich oberhalb der zur Abwehr einer Gesundheitsgefährdung sowie unzumutbarer Eingriffe in das Eigentum in der höchstrichterlichen Rechtsprechung entwickelten grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) tags sowie 60 dB(A) nachts und können daher bei zukünftigen Planungen an der Bahnstrecke zu erheblichen Realisierungsproblemen führen. Insoweit stellt sich die hier vorliegende Gebäudestruktur, unabhängig von den Ausführungen auf der Seite 72 der Begründung, als sehr ungünstig dar.

Es trifft zu, dass die vorliegende Gebäudestruktur hinsichtlich der Lärmschutzrobustheit nicht die optimale Lösung darstellt. Es wurde jedoch bewusst die Entscheidung für die Umsetzung einer etwas offeneren Struktur getroffen, da die hiermit verbundenen Vorteile schwerer gewichtet werden als die Vorteile, die sich aus einer lärmrobusteren Städtebau ergeben würden. Die Abwägung, die hierzu in der Begründung auf Seite 72 aufgeführt wird, ist nach wie vor Grundlage der vorliegenden Planung. So sieht die abgestimmte städtebauliche Konzeption eine Bebauungsstruktur vor, die sich bewusst zu den Bahnanlagen öffnet, um möglichst viele Blickbeziehungen aus dem Plangebiet heraus auf die östlich anschließenden Bahn- und Grünflächen zu ermöglichen und gleichzeitig eine bessere Durchlüftung des Plangebiets wie auch der umliegenden Gebiete zu gewährleisten. Des Weiteren soll hier ganz bewusst der Ansatz eines offeneren Städtebaus umgesetzt werden, mit dem zum einen neue Räume und Wegebeziehungen zum anderen aber auch eine angenehmere Raumwirkung und eine bessere Aufenthaltsqualität erzielt werden können. Mit einer geschlossenen Bebauung wären diese günstigen Faktoren nicht mehr umsetzbar. Ein Abrücken der Bebauung von den Bahnanlagen wäre aufgrund des engen Grundstückszuschnitts kaum umsetzbar und würde zudem zu keiner wesentlichen Änderung der Lärmsituation beitragen. Aufgrund der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgegebenen Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Einbau von Schalldämmmaßen und sonstige bauliche Maßnahmen zur Reduzierung der Schalleinwirkungen) kann ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet werden. Ferner hat das Vorhaben lärmabschirmende Wirkung gegenüber der westlich der Bautzener Straße angrenzenden Wohnbebauung. Es wird daher davon ausgegangen, dass mit der Planung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden können.

Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass die Vorhabenträgerin Verpflichtungen übernehmen wird, welche nachteilige Auswirkungen auf spätere Planfeststellungen in den kommenden Jahren ausschließen oder erheblich beschränken. Es ist daher davon auszugehen, dass sich aufgrund der vorgesehenen Planungen keine zusätzlichen Planungshindernisse ergeben werden. Es wird ergänzend auf die Abwägung zu den Hinweisen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IX C und der Deutschen Bahn hingewiesen.

Erschütterungen

Bereits im Jahre 2014 hat das Eisenbahn-Bundesamt (E-Mail vom 04.11.2014 zum Stellungnahmeersuchen vom 30.09.2014 (GeschZ: Stapl-23/7-66VE)) auf eventuelle Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb hingewiesen. Die nunmehr vorliegende Begründung setzt sich mit dieser Thematik nicht auseinander.

Es liegt eine von der Vorhabenträgerin beauftragte Erschütterungs- und Sekundärluftschallprognose vom Dezember 2014 vor, die aufgrund der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangen sind, um eine weiterführende baodynamischen Untersuchung ergänzt wurde. In dieser Untersuchung wurden basierend auf den messtechnischen Untersuchungen und der darauf aufbauenden Prognoseberechnung die aus dem Schienenverkehr zu erwartenden Erschütterungs- und sekundären Luftschallmissionen abgeschätzt und beurteilt. Hierzu liegen nunmehr mit Stand 29. Januar 2016 die ersten Ergebnisse vor, die im Rahmen der baulichen Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt werden sollen. Darüber hinaus werden in die überarbeitete Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Erläuterungen eingefügt. Für die Planungsinhalte ergeben sich aufgrund der vorliegenden Ergebnisse keine Änderungen, wohl aber für den Durchführungsvertrag, der Maßnahmen zur Vermeidung von Erschütterungen regelt.

Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH, 03.03.2016

Ablehnung einer Übertragung von Abstandsflächen

Bei Planungen ist grundsätzlich zu sichern, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 der BauO Bln kommt. Einer Überplanung eventuell vorhandener Anlagen der Deutschen Bahn AG (z. B. Kabellagen) wird nicht zugestimmt.

Die Projektplanung sieht keine Baumaßnahmen vor, die eine Übertragung von Abstandsflächen auf Bahnflächen erfordern würden. Es besteht jedoch die Erforderlichkeit, zum Schutz vor Schienenlärm eine 1,5 bis 2,5 m hohe Lärmschutzwand längs der Bahnfläche zu errichten. Die genaue Lage der Lärmschutzwand steht noch nicht fest. Der vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf setzt hierfür eine 1,5 m breite Fläche fest, innerhalb derer die Errichtung der erforderlichen Lärmschutzwand erfolgen soll. Da die Abstandsflächentiefe aufgrund der angestrebten Höhe der Lärmschutzwand höchstens 1 m betragen wird, ist davon auszugehen, dass sich die Abstandsflächen nicht auf die Bahnflächen erstrecken werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei den Bahnflächen um öffentliche Verkehrsflächen handelt und sich die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 2 der Berliner Bauordnung bis zur Mitte von öffentlichen Verkehrsflächen erstrecken dürfen. Nichtsdestotrotz setzt die Errichtung einer Schallschutzwand, deren Abstandsflächen teilweise oder ganz auf den Bahnflächen liegen, selbstverständlich wegen der Notwendigkeit der Einhaltung technischer Mindestabstände voraus, dass die Planung mit der Deutschen Bahn abgestimmt wird. Die Deutsche Bahn Netz AG hat gegen die Errichtung der Lärmschutzwand in der beabsichtigten Ausführung keine Einwände erhoben und wird an der Ausführungsplanung beteiligt.

Hinweise zu Auswirkungen des Bahnverkehrs

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen. Der Antragsteller hat Lärmbelastigungen aus dem Zugverkehr (auch nachts) zu dulden. Auftretende Gebäudeschäden aus dem Bahn- bzw. Baubetrieb gehen nicht zu Lasten des Verursachers. Eine finanzielle Entschädigung seitens der Deutschen Bahn AG erfolgt nicht.

Die möglichen durch Erschütterungen und Verkehrslärm verursachten Auswirkungen sind im Vorfeld gutachterlich untersucht worden. Die hieraus abgeleiteten Maßnahmen werden sowohl durch den Bebauungsplan (Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen) als auch im Rahmen der Baumaßnahme umgesetzt. Die vorliegende Planung löst keine Entschädigungsansprüche der Vorhabenträgerin aus. Diese hat auch für künftige Planfeststellungsverfahren in den kommenden Jahren auf solche etwaigen Ansprüche verzichtet. Die ent-

sprechende Vereinbarung hierzu wird im Durchführungsvertrag geregelt und durch eine einzutragende Baulast gesichert.

Hinweise zur Gestaltung sonstiger Anlagen und zur Bepflanzung in der Nähe von Bahnanlagen

Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden. Dies ist besonders bei der Parallelführung der Straße zu den Bahnanlagen zu prüfen. Für Be- und Entwässerungsleitungen sind eigene Anlagen zu errichten. Gleichgelagerte Anlagen und Bahngräben der DB Netz AG dürfen nicht genutzt werden oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Die Ableitung von Trauf- und Regenwasser hat grundsätzlich bahnabgewandt zu erfolgen. Für Bepflanzungen parallel zu Bahnstrecken sind u. a. die Bestimmungen des OB Netz AG Handbuchs 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.

Die Hinweise betreffen die Bauausführung und haben für das Bebauungsplanverfahren keine Relevanz.

13. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-66 VE hat mit Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11. April 2016 bis einschließlich 11. Mai 2016 im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, John-F.-Kennedy-Platz, öffentlich ausgelegt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt für Berlin am 1. April 2016 (Amtsblatt Nr. 37, Seite 693) bekannt gemacht. Zusätzlich wurde auf die Öffentlichkeitsbeteiligung durch Anzeige in den Berliner Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ hingewiesen. In der näheren Umgebung wurde zudem innerhalb der 14. Kalenderwoche 2016 eine Hauswurfsendung verteilt. Es bestand auch die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf im Internet einzusehen und auch auf diesem Wege Stellungnahmen zu übermitteln.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung informierten sich 21 Bürgerinnen und Bürger über die Planungen. Während der Beteiligungsfrist gingen insgesamt 35 Stellungnahmen von 31 Bürgern und Bürgerinnen sowie 6 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Eine Vielzahl der Stellungnahmen enthielt identische Inhalte. Die einzelnen Äußerungen wurden thematisch geordnet und zusammengefasst, die vorgebrachten Bedenken und Einwände geprüft und einer Abwägung unterzogen.

Analog der frühzeitigen Beteiligung wurden in nahezu allen Stellungnahmen die Grundzüge der Planung in Frage gestellt und die mit der Planung verbundenen Auswirkungen als erheblich und unzumutbar eingeschätzt. Auch hinsichtlich der kritisierten Einzelaspekte entsprachen die vorgebrachten Punkte im Wesentlichen denen aus der frühzeitigen Beteiligung.

Die Stellungnahmen wurden zusammenfassend unterschiedlichen Themenbereichen zugeordnet und werden nachfolgend aufgeführt. Bei der Zusammenfassung der Stellungnahmen wurde teilweise auf den Wortlaut von Stellungnahmen zurückgegriffen, die den Sachverhalt am umfassendsten wiedergeben, teilweise wurde eine neue Formulierung gefunden. Kursiv wird jeweils die Zusammenfassung der Einwände dargestellt, nicht kursiv die Prüfung und Abwägung.

Grundsätzliches

Ablehnung des Vorhabens, Nachteile überwiegen

Das Vorhaben wird abgelehnt. Die erheblichen Nachteile der Planung überwiegen gegenüber dem Erfordernis des Wohnungsbaus.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, führt aber zu keiner Änderung in der Prioritätensetzung des Bezirks zugunsten der Neuordnung des Plangebiets, insbesondere mit Blick auf den Wohnungsbau. Es handelt sich hier um einen innerstädtischen, infrastrukturell und verkehrlich hervorragend erschlossenen Standort auf einem ehemaligem brachgefallenen Bahngelände, der erstmalig in den städtischen Kontext einbezogen wird und auf dem rd. 300 Wohnungen entstehen können. Der Einwand, dass bei der vorgesehenen Planung die Nachteile überwiegen würden, ist unzutreffend. Während die möglichen Nachteile (zusätzlicher Verkehr, zusätzliche Nutzer der öffentlichen Grünfläche, Wohnen an einem durch Lärmimmissionen beeinträchtigten Standort, Eingriff in vorhandene Vegetationsstrukturen) durch die vorhandene Infrastruktur aufgenommen (vorhandene Umstände) oder durch das Bauvorhaben selber ausreichend kompensiert werden können (z.B. durch Lärmschutzmaßnahmen oder ausreichende Begrünungsmaßnahmen), ermöglicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Vielzahl von Verbesserungen gegenüber der jetzigen Situation. Hierzu gehören insbesondere:

- die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum an einem und durch öffentliche Grünflächen gut versorgten und durch den öffentlichen Nahverkehr sehr gut angebundenen Standort,
- die Vermeidung von zusätzlicher Bebauung/Versiegelung im äußeren Stadtraum im Sinne des Prinzips „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“,
- die städtebauliche Aufwertung einer bisher weitgehend ungenutzten Bahnbrache zugunsten des dringend benötigten Wohnraums,
- die Öffnung des Gebiets für die Allgemeinheit,
- die Ergänzung von Grünflächen in Form einer naturnahen Parkanlage (2400m²) und die hiermit verbundene Aufwertung der vorhandenen Parkanlage südlich des Vorhabengebiets,
- das Angebot einer Rad- und Fußwegeverbindung zwischen der Grünanlage im Süden und über die Yorckstraße hinweg,
- die Ermöglichung zusätzlicher Nutzungen (Einzelhandel und im geringeren Maße Gewerbe) an einem durch den öffentlichen Nahverkehr sehr gut angebundenen Standort,
- die Errichtung von Läden und Schank- wie Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienen, sowie weiterer das Wohnen nicht störender Gewerbebetriebe.
- die Errichtung öffentlich nutzbarer Platzflächen mit Aufenthaltsqualität,
- die Errichtung von öffentlich nutzbaren Spielflächen,
- die Errichtung einer Kindertagesstätte.

Ablehnung einer Erteilung eines Baurechts

Für die Bautzener Brache sollte kein Baurecht erteilt werden.

Die vorgeschlagene Alternative, hier kein Baurecht zu ermöglichen, hätte zur Folge, dass das Gelände ungenutzt bleibt, nicht begehbar wäre und weiter verwahrlost. Auch die Sicherung einer öffentlichen Grünfläche kommt nicht in Betracht, da alle übergeordneten Planungen und bislang erarbeiteten Konzepte für die betreffende Fläche die Entwicklung einer Wohnbaufläche vorsahen. Hinzu kommen städtebauliche, finanzielle und rein rechtliche Gründe. Bezüglich der städtebaulichen Gründe ist festzuhalten, dass es sich hier um eine hervorragend erschlossene Fläche handelt, deren bauliche Entwicklung neben der Zielsetzung zur Förderung der Innenentwicklung auch dem Ziel entspricht, eine Weiterentwicklung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu ermöglichen. Diese soll sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Bebauung orientieren und kann somit den Stadtteil sinnvoll ergänzen. Die wiederholt vorgetragene Forderung, hier eine öffentliche Grünfläche zu entwickeln, ist auch aus finanziellen Gründen nicht durchzusetzen, da das Land Berlin für den Erwerb und die Erstellung die Mittel nicht aufbringen konnte. In unmittelbarer Umgebung des Grundstücks sind öffentliche Grünflächen entstanden, die das Land Berlin erworben hat. Durch den Bebauungsplan werden diese Flächen ergänzt und vernetzt, so dass die weitere Zielsetzung des Bebauungsplans, neu-

nen Wohnraum zur Deckung der starken Nachfrage zu schaffen, weiter verfolgt wird. Der rechtlichen Aspekt liegt im Vertrauensschutz gegenüber dem Vorhabenträger, der im Vertrauen auf die gesamtstädtischen Ziele des Landes Berlin das Grundstück von der Bahn erworben hat und darauf seine Entwicklungsüberlegungen verfolgte. Eine andere Zielsetzung würde einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte des Eigentümers darstellen.

Veränderung des Wohnumfeldes der Bautzener Brache

In den letzten zehn Jahren hat sich das Wohnumfeld bereits stark verändert. Die Bebauung der Bautzener Brache ist aufgrund der diversen Bauvorhaben im Umfeld ein falscher Schritt, der gewachsene Wohnformen im Stadtteil stark gefährdet.

Es trifft zu, dass sich das gesamte Gebiet in städtebaulicher Hinsicht in den letzten Jahren stark verändert hat, wobei insgesamt die positiven Veränderungen deutlich überwiegen. Der Plangeber hat sich dafür entschieden, eine verkehrlich sehr gut erschlossene innerstädtische Brache vorrangig für die Schaffung von Wohnraum zu nutzen. Er sieht darin die Chance, die Fläche stadtstrukturell zu gewinnen, einzubinden und mit dem Umfeld zu vernetzen. Das Vorhaben ist in einem positiven Zusammenhang mit den übrigen Bauvorhaben im Umfeld zu sehen. Es handelt sich um einen großen Stadtraum, der sich im Wandel befindet und dem sowohl für die Schaffung von Grün- und Erholungsräumen als auch für die Schaffung von Wohnraum große Bedeutung zukommt. Damit wird die Zielsetzung, Innentwicklung vor Außenentwicklung, unterstützt, die dazu beiträgt, Flächenverbrauch zu reduzieren und Verkehr zu verhindern.

Mangelnde Eignung des Standortes

Hier ist ein privates Vorhaben abzuwägen – was scheinbar nachhaltig, aber aus zahlreichen Gründen widersprüchlich ist, mit der Bahnplanung nicht vereinbar ist und somit nicht an diesen Standort gehört. Der Bezirk sollte über ein Austauschgrundstück verhandeln.

Das Vorhaben ist passgenau für das Vorhabengrundstück entwickelt worden und befindet sich aus Sicht des Plangebers am richtigen Ort. Ein anderes Grundstück steht dem Bezirk nicht zur Verfügung. Die Planung, die auch durch die Landesplanung Berlins abgedeckt ist (FNP) hat gerade diesen Standort als Erweiterungsstandort für notwendigen Wohnungsbau als möglichen Standort vorgesehen und wurde deshalb auch dort entwickelt.

Eignung der Fläche zur Unterbringung von Flüchtlingen

In fahrlässiger Weise werden hier die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Absatz 6.13) ignoriert. Dabei ist diese Fläche prädestiniert dafür, entsprechend genutzt zu werden.

Seit mehreren Jahren sind die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Umsetzung von regulären Wohnungsbaumaßnahmen und ergänzenden Nutzungen sowohl auf Landes- als auch auf Bezirksebene gesetzt. Hierfür hatte die Vorhabenträgerin als Eigentümerin der Grundstücksfläche einen Antrag gestellt und der Bezirk einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst, der sich mit der Zielsetzung der Flächennutzungsplanung deckt. Es gibt auf Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt konkrete Verfahren zur Festlegung von Standorten zur Unterbringung von Flüchtlingen. Der Standort Bautzener Straße gehört nicht dazu.

Wunsch nach einer Bebauung der Bautzener Brache

Man wünsche sich, dass die Brache verschwindet und endlich gebaut wird. Es wird daran appelliert, dass der Bezirk an seiner Planung festhält und dem Investor die Baugenehmigung erteilt.

Die Stellungnahme stützt die Intention der Planung.

BSR-Gelände als alternativer Standort

Das Bauvorhaben 7-66 VE wird abgelehnt, weil es mit dem BSR-Gelände zwischen Monumenten und Kolonnenstraße eine etwa gleich große städtebauliche Alternative gibt. Dieses Gelände liegt oberhalb des Bahngrabens und wäre, da es genügend Abstand zur Bahn einhält, für den Wohnungsbau besser geeignet. Das Gelände befindet sich im Eigentum des Landes Berlin und ist zurzeit untergenutzt. Das nur mit ein- bzw. zweigeschossigen Schuppen bebaute BSR-Gelände stellt tatsächlich eine Lücke dar im vorhandenen Bebauungszusammenhang der roten Insel. Durch die Bebauung würde eine durchgehende städtebauliche Kante vom Yorckdreieck bis zum Bahnhof Südkreuz entstehen.

Die Tatsache, dass es in der Nähe eine gewerblich genutzte Fläche eines Landesunternehmens gibt, macht diese Fläche nicht zu einem Alternativstandort. Weder ist die Entbehrlichkeit der Flächen für den Landesbetrieb noch die potentielle zeitliche Verfügbarkeit gegeben. Solche Klärungsprozesse können viele Jahre in Anspruch nehmen. Das Vorhaben auf der Brachfläche an der Bautzener Straße dient der Realisierung einer notwendigen Wohnbebauung und soll unabhängig von der Suche nach weiteren Wohnbaustandorten entwickelt werden. Das BSR-Gelände wird im FNP dem Bestand entsprechend als Fläche für die Abfallentsorgung dargestellt. Diese Funktion soll der Standort auch künftig erfüllen. Eine Verlagerung des Standortes ist mit den gesamtstädtischen Zielen nicht vereinbar. Entsprechend steht die genannte Fläche für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung.

Neue Konzeption statt Nachbessern

Aufgrund der falschen Standortentscheidung müssen die schwierigen Punkte, wie z.B. der Lärmschutz und die Baustellenlogistik für den Bahnhof Yorkstraße, nachgebessert werden, was Kostensteigerungen nach sich ziehen wird. Besser wäre es, ein wirklich passendes Konzept für dieses Grundstück unter Berücksichtigung der umgebenden Voraussetzungen zu entwickeln.

Der Plangeber ist mit dem Vorhabenträger gemeinsam davon überzeugt, eine adäquate städtebauliche Antwort auf die Anforderungen, die das Grundstück an eine Bebauung stellt, gefunden zu haben. Die Belange des Lärmschutzes sind umfänglich berücksichtigt worden, sie sind aber nicht die einzigen, die hier den Städtebau determinieren sollen. Die Planungen für die S 21 und der damit verbundene Umbau des Bahnhofs Yorkstraße liegt in der Zukunft, ggf. Planungsbeginn frühestens ab 2025. Der Standort ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehen, die Entwicklung über den Bebauungsplan ist insofern die richtige Reaktion und schon eine langfristige gesamtstädtische Planungsvorgabe.

Planung im Sinne der Immobilienwirtschaft

Die gewählte Form der Stadtentwicklung ist vorwiegend finanzmarkt- bzw. spekulationsgetrieben und somit das Gegenteil der objektiven Interessen der übergroßen Mehrheit der Stadtbewohner an einer sozialen, demokratischen und grünen Stadtentwicklung. Die vorgesehene Planung wurde von langer Hand u.a. von den Lobbyisten der Immobilienwirtschaft in den Parlamenten vorbereitet. Mit den grundsätzlichen Änderungen der vorbereitenden Bauleitplanung (stärkere Verdichtung im FNP, Änderung des Abstandsrechtes in der Bauordnung) läuft alles darauf hinaus, den Städtebau der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert fortzusetzen. Bei dem als Bebauungsplan kaschierten „individuelle Projektplan“ handelt es sich um eine Form der kreativen Stadtentwicklung, bei der mit tatkräftiger Unterstützung der Abteilung Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt „eine Minderheit ohnehin schon einkommensstarker Integrationsverweigerer versucht, zu Lasten des Gemeinwesens und auf Kosten anderer noch reicher zu werden.“

Die Unterstellungen sind unzutreffend. Die Erleichterungen zur Verdichtung, die sich in den Gesetzen und Verordnungen der letzten Jahre niedergeschlagen haben, verfolgen insbesondere das Ziel, die Innenbereiche zu stärken und dem Flächenverbrauch entgegenzuwirken. Das Vorhaben hat die Unterstützung des Landes Berlin erfahren, weil es von den geplanten Nutzungen – insbesondere wegen der Schaffung von Wohnraum – den Zielen des Landes entspricht, städtebaulich hochwertig ist und zusätzlich mit einer öffentlichen Grünfläche und einer neuen Durchwegungsmöglichkeit der Öffentlichkeit erstmalig zugänglich gemacht wird.

Kritik an einer von Investoren abhängigen Stadtplanung

Ich bedauere, dass unser Bezirk/unsere Stadt vom „good will“ einzelner Investoren abhängig geworden ist und finde es unerträglich, dass für die o.a. Bauplanung sogar Flüchtlinge als Argument angeführt werden, die sich (genau wie ich) auch im anerkannten Status die späteren Wohnungen wohl nicht leisten werden können.

Ich bedauere sehr, dass hier auch seitens der Stadträtin Wirtschaftlichkeitsfaktoren angeführt werden!

Die Stellungnahme ist insofern nicht nachvollziehbar, als Stadtentwicklung ohne das private Engagement gar nicht möglich war und weiterhin ist. Selbstverständlich müssen bei Bauvorhaben auch Wirtschaftlichkeitsfaktoren berücksichtigt werden – andernfalls scheitern sie.

Der Bedarf an Wohnungen ist durch den Bevölkerungszuwachs und ganz unabhängig von der Flüchtlingsthematik entstanden.

Unzureichender Durchführungsvertrag

Die Almosen, die der vorhabenbezogene B-Plan 7-66 VE per Durchführungsvertrag spendiert, sind nicht geeignet das ausgewogene Verhältnis zwischen öffentlichen und privaten Belangen zu gewährleisten, so wie es § 1 Abs. 7 BauGB eigentlich verlangt.

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-66 VE gilt demnach, dass die in der Begründung aufgeführte Übernahme öffentlicher Aufgaben etc. durch die Investorin nicht annähernd ausreichen werden, um einen gerechten Ausgleich zwischen öffentlichen und privaten Ansprüchen zu erreichen.

Unabhängig davon ist es auch mit § 1 (5) BauGB unvereinbar, über eine systematische Planung städtebaulicher Mängel, der Investorin zunächst erhebliche ökonomische Vorteile zu verschaffen, um sie gleichzeitig problemlos auf die Übernahme öffentlicher Aufgaben verpflichten zu können. Eine gerechte Abwägung, die den Anforderungen von § 1 (7) BauGB entspricht, hat demnach auch hier definitiv nicht stattgefunden.

Mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin als Eigentümerin der betreffenden Grundstücksfläche zu diversen Maßnahmen, die der Öffentlichkeit nutzen. Hierzu gehört die Herstellung und Bereitstellung öffentlich nutzbarer Platzflächen, einer 2.400 m² großen öffentlichen Grünfläche, eines Rad- und Fußweges für die Allgemeinheit, einer Kinderbetreuungseinrichtung sowie die Verpflichtung, dass mindestens 15 % der Wohnungen als mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen errichtet werden. Des Weiteren verpflichtet sich die Vorhabenträgerin mit dem Durchführungsvertrag zur Umsetzung von zahlreichen Maßnahmen, durch die eine ausreichende Begrünung und ein weitgehender Schutz der Umwelt gewährleistet werden kann. Hierzu gehören unter anderem die Umsetzung von umfangreichen Begrünungsmaßnahmen, von Ausgleichsmaßnahmen, Einsatz regenerativer Energien, Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, Schutz der Straßenbäume.

Aus der rein deklamatorischen Stellungnahme, es habe keine gerechte Abwägung stattgefunden, lassen sich keine konkreten Belange ableiten, die hätten mehr oder ggf. auch we-

niger berücksichtigt werden müssen. Die Bauleitplanung verfolgt städtebauliche Ziele, die unter Wahrung der gesamten vorhandenen und geäußerten Interessen aller abgewogen werden müssen.

Kritik am Verhandlungsgeschick des Bezirks

Bekanntlich hat der Investor das Grundstück sehr günstig erworben, da er es ohne Baurecht kaufte. Es gab schon lange vor dem Kauf eine Anwohner- und Bürgerinitiative, die sich für einen Gebrüder-Grimm-Park auf der ehemaligen Bahnfläche einsetzte. Der Bezirk ist entschlossen dem Investor das Baurecht zu erteilen. Der Gegenwert für den enormen Zugewinn sind dagegen Peanuts. Mit anderen Worten: Der Bezirk hat extrem schlecht verhandelt.

Eine bürgernahe und gemeinwohl-orientierte Politik und Verwaltung hätte dem Investor zumindest einen Kompromiss vorgeschlagen: Der Investor erhält das begehrte Baurecht, er muss aber im Gegenzug die Hälfte der Fläche als öffentliche Grünfläche zur Verfügung stellen. Das, was den Bürgern als naturnahe öffentliche Parkanlage geboten wird, ist nicht viel größer als der Teich im Nelly-Sachs-Park, wegen seiner geringen Größe wird er als Pocket-Park bezeichnet. Zum Vergleich: der Lebensmittelversorger ist 2.200 qm groß.

Die Stellungnahme übersieht, dass mit dem Baurecht auch eine Bauverpflichtung verbunden ist, so dass es vorliegend nicht um Grundstücksspekulation, sondern um Schaffung insbesondere von Wohnraum geht.

Die Stellungnahme übersieht des Weiteren, dass es sich um ein Privatgrundstück handelt, auf das der Bezirk keinen Zugriff hat. Die Hälfte des Grundstücks für öffentliche Grünflächen zu erzwingen, käme einem Akt der Enteignung gleich. Bereits seit Jahrzehnten verfolgt der Bezirk an dieser Stelle eine Planung, die überwiegend für Wohnnutzung und Folgeeinrichtungen vorgesehen war.

Rücktrittsklausel

Der Planungskostenvertrag war sehr aufwendig, sehr detailliert ausgearbeitet und hat in mehrjähriger Arbeit mehrere 100.000-€ gekostet, wenn nicht sogar Millionen. Wer bezahlt, wenn der Plan nicht umgesetzt wird? Gibt es eine Rücktrittsklausel?

Es gibt keine Rücktrittsklausel. Die Kosten für das zurückliegende Verfahren hat zudem fast vollständig die Vorhabenträgerin übernommen.

Vereinbart wurde eine Bauverpflichtung, die die Errichtung innerhalb bestimmter Zeiträume vorsieht. Sollte der Vorhabenträger zurücktreten und das Bauvorhaben nicht realisieren und auch kein anderer an dessen Stelle treten, würde der Bebauungsplan aufgehoben werden. Das Baugesetzbuch schreibt diese Handlung vor. Eine Haftung des Landes Berlin für Aufwendungen, des Projektträgers ist durch Regelung im Durchführungsvertrag ausgeschlossen.

Frage nach den Vorteilen eines vorhabenbezogenen B-Plans

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan: Der Bauherr meint, die Fläche bebauen zu können und bittet den Bezirk um Genehmigung. Es wird gefragt, was der Bezirk davon hat? Er bekommt nicht einmal die 12% des Erlöses und verliert dazu noch ökologisch bedeutsame Freifläche.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein Instrument, um die bezirklichen Ziele und die Ziele der Vorhabenträgerin im Konsens voranzutreiben. Dabei geht es nicht um einen finanziellen Erlös für den Bezirk, sondern um die rechtliche Sicherung städtebaulicher Ziele.

Mangel an Bürgerbeteiligung und Engagement für die Stadtnatur

Diese Planung war von Anfang an eine Planung ohne Bürger und für die Interessen des Investors, für den die Grünen-Fraktion ihre sowieso schon bescheidene Forderung von 2012, das Grundstück nur bis zur Großgörschenstraße zu bebauen, ohne besonderen Widerstand aufgegeben hat.

Woran es in der Stadt im Allgemeinen und im Bezirk im Besonderen mangelt, sind vor allem zwei Dinge: Ein Engagement in Politik und Verwaltung für die Berliner Stadtnatur und die Verwirklichung von echter Bürgerbeteiligung.

Die Belange von Bürgerinteressen auf die Berliner Stadtnatur zu reduzieren ist ein sehr verkürzter planerischer Ansatz. Es gilt ebenso die Wohnraumversorgung zu betreiben, Arbeitsplätze zu schaffen für soziale Infrastruktur zu sorgen, Nachhaltigkeit zu erlangen und viele andere Belange mehr zu berücksichtigen.

Eisenbahnplanung wiegt schwerer als Vorhabenplanung

Die überörtliche - höchst nachhaltige - infrastrukturelle Bedeutung der Stammbahn und deren Flächenansprüche auf dem Gleisdreieckpark wiegen bei weitem stärker als ein singuläres Bauvorhaben, das als ein richtiges Projekt am falschen Ort bezeichnet werden kann.

Die Belange der Eisenbahnplanung und der Vorhabenplanung stellen keinen Gegensatz dar. Beide Planungen sind miteinander vereinbar. Hier ist keine Abwägungsentscheidung erforderlich, wo ein Belang stärker als der andere und somit zu dessen Lasten gewichtet werden muss.

Qualität der vorliegenden Unterlagen

Die Unterlagen, Plan und Begründung, zeigen eine grundsätzlich positive, nachhaltige Nutzung und Aufwertung des Areals, worauf der Bezirk Tempelhof-Schöneberg und der Investor stolz sein können, wenn sie das errichtet und für die vorgesehene Nutzung bereitgestellt haben.

Die Stellungnahme stützt die Intention der Planung.

Fehlende Varianten

Alternative Bebauungsvarianten wurden leider nicht entwickelt und untersucht.

Es handelt sich bei dem vorliegenden Verfahren um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Das heißt, die eigentliche grundsätzliche Abstimmung, ob und in welcher Art und Weise die Fläche bebaut werden soll, hat bereits im Vorfeld zwischen dem Bezirk und dem Vorhabenträger stattgefunden. In diesen Abstimmungsprozess ist auch die Politik über die Bezirksverordnetenversammlung und die Öffentlichkeit eingebunden worden.

Der Bezirk verfolgt seit Jahren an dieser Stelle die Planung von Wohnungsbau und Wohnfolgeeinrichtungen. Schon in den 90er Jahren gab es Studien, die diese Planungsvorstellungen entwickelten.

Keine Änderung nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung ist eine Farce. Ein Vergleich zwischen dem B-Plan, vorgelegt im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung, und der neuen Fassung zeigt sehr deutlich, dass sich zwischen den beiden Verfahren nichts Entscheidendes geändert hat. Durch das Festhalten an dem ersten Entwurf für die Bebauung der Bautzener Brache und durch die

Abholzung des Geländes bevor überhaupt Baurecht besteht und die Beteiligung abgeschlossen ist, entstand der Eindruck, dass die Entscheidung schon lange getroffen war und nicht mehr geändert werden sollte und soll.

Es trifft zu, dass die Planänderungen zwischen den Beteiligungsverfahren gering sind. Dies bedeutet nicht, dass die Beteiligung nicht rechtmäßig durchgeführt ist. Entscheidend ist, ob Belange vorgetragen wurden, die zu einer Planänderung hätten führen müssen. Dies war beim vorliegenden Verfahren nicht der Fall.

Mangelnde Verfügbarkeit von Unterlagen

Gutachten waren über mehrere Tage zum Teil nicht zu öffnen. Weitere Gutachten sind erst im laufenden Verfahrensschritt eingestellt worden. Der Umfang der eingestellten- zum vorher überwiegenden Teil nicht zugänglichen - Materialien ist nicht unter den obengenannten Bedingungen zu sichten und zu bewältigen. Es ist eine Nachfrist zu setzen.

Das Internetinformationsangebot ist ein zusätzlicher Service und ersetzt nicht die Einsichtnahme, die im Rathaus Schöneberg ohne Einschränkung gewährleistet war. Eine Nachfrist ist nicht erforderlich. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Einschaltung einer unabhängigen Stelle

Die Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan 7-66 VE soll durch eine unabhängige und unvoreingenommene Stelle erfolgen. Das Bezirksamt sei durch diverse planvorberitende Genehmigungen voreingenommen.

Ich fordere daher eine erneute Prüfung der Sachlage nicht nur aufgrund neuer Faktoren (S 21 und Stammbahn), sondern unter Berücksichtigung aller aufgeführten Punkte, da diese meines Erachtens in der bisherigen Planung außeracht gelassen wurden - all dies selbstverständlich durch unabhängige Prüfer.

Die Stellungnahme geht von dem grundsätzlichen Missverständnis aus, dass es sich bei der Planung nach BauGB um eine Art neutrale gutachterliche Tätigkeit handelt. Dies ist aber nicht der Fall, weil die Gemeinde – in diesem Fall der Bezirk Tempelhof-Schöneberg – eine hoheitliche Aufgabe wahrnimmt.

Diese Leitfunktion zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Planung kann und darf nicht an Dritte übertragen werden, schließlich steht der Plangeber in der Verantwortung für das Verfahren und seine Auswirkungen. Es ist selbstredend, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind. Die Stellungnahme zieht kein Handlungserfordernis nach sich.

Umgang mit Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist nicht gewürdigt worden und beantwortet worden. Sie wird für den Verfahrensschritt nach § 3 Abs.2 BauGB aufrechterhalten. Die Stellungnahme vom 23.10.2014 wurde bisher nicht beantwortet.

Die Stellungnahme ist in die Abwägung eingeflossen. Das Ergebnis ist im Oktober 2015 durch das Bezirksamt beschlossen und der BVV zur Kenntnis gegeben worden. Eine Mitteilungspflicht seitens des Plangebers besteht nur nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens eines Bebauungsplans. Die im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB eingereichte Stellungnahme wird in die Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut einfließen.

Wiederholung der Behördenbeteiligung

Die Behördenbeteiligung ist erneut durchzuführen, weil die Planungen für die Stammbahn und die S 21 neu abzuwägen sind.

Es fehlen Hinweise und Auswirkungsuntersuchungen zur Erweiterung des S-Bahnhofs Yorckstraße und der S 21.

Die Belange der Bahnplanung zur S 21 sind in die Planung eingeflossen und führten zur Aufnahme zweier schmaler Flächen am östlichen Rand des Vorhabengebiets, die noch Teil des Vorhabengrundstücks sind, nunmehr aber als Flächen mit der Zweckbestimmung „In Aussicht genommene Bahnanlage“ bestimmt werden. Damit ist eine Trassenfreihaltung für die S 21 hinreichend vorgenommen worden. Alles Übrige ist im Rahmen des Fachplanungsrechts nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) zu behandeln. Vor dem Hintergrund, dass das Planfeststellungsverfahren einen Planungshorizont von frühestens 2025 bis 2030 hat, wird deutlich, dass gar keine weitergehende Abwägung zu den Bahnbelangen vorgenommen werden kann.

Es besteht kein Erfordernis für ein erneutes Beteiligungsverfahren im Rahmen des Bebauungsplans 7-66. Die Stellungnahme hat keine Auswirkung für das Vorhabengebiet und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Abstimmung der Bahnplanung vor Umsetzung privater Planungen

Die Bahnplanungen zur Stammbahn und S 21 und deren direkten und indirekten Auswirkungen auf die vorliegende Bauplanung, auf die weitere Umgebung und deren wohnungs- und siedlungsnaher Erholungsmöglichkeiten sind im ersten Verfahrensschritt nach § 3, Abs. 1 BauGB nicht erwähnt, berücksichtigt und nicht abgewogen worden, obwohl die Planungen bekannt waren. Dies trifft auch für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB zu. Entsprechend konnten diese ebenfalls nicht in den Stellungnahmen der beiden Beteiligungsphasen der TÖB (Träger öffentlicher Belange) berücksichtigt werden.

Im öffentlichen Interesse muss zuerst eine konkrete Planung des Bahnstrecken- und Bahnhofbaus erfolgen und der Öffentlichkeit in Gänze vorgestellt werden, bevor Baurecht für einen Privatinvestor erteilt werden darf.

Die Planungen der Bahn für die S 21 unterliegen dem Fachplanungsrecht nach AEG und nicht der Abwägung nach BauGB. Alle potentiellen Belange, die auf diese Planungen zurückzuführen sind, werden Gegenstand eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens sein. Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat die Stellungnahme keine Relevanz.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde auch die Deutsche Bahn beteiligt. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist eine geringfügige Abtretung von Flächen im angrenzenden Bereich an die Bahnanlagen, für eine Inaussichtstellung zur Nutzung für spätere Bahnflächennutzung. Hierzu hat eine Abstimmung stattgefunden.

Für diese Aussage gibt es keine Rechtsgrundlage. Bahnplanung und Vorhabenplanung stehen nicht in Konflikt miteinander, sondern sind aufeinander abgestimmt. Schließlich hat die Bahn selbst als ehemaliger Grundstückseigentümer ihr Grundstück zum Zwecke anderweitiger Nutzungen veräußert.

Fehlende Veranlassung und Erforderlichkeit

Unabhängig von weiteren schwerwiegenden Argumenten ist weder die Veranlassung, noch vor allem die Erforderlichkeit zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen B-Plans 7-66 VE - der Einräumung von Baurecht – gegeben.

Die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung sieht an dieser Stelle die Entwicklung für allgemeines Wohngebiet vor. Diese gesamtstädtische Planung wird seit Jahrzehnten verfolgt. Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschte Bebauung zu schaffen. Mit ihm soll der Bezirk zudem in die Lage versetzt werden, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu steuern, die Auswirkungen des Vorhabens in ausreichendem Maße zu prüfen und die betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Insbesondere erfordert der angespannte Wohnungsmarkt, und damit eine wachsende Wohnungsnachfrage, die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und den dazugehörigen Wohnfolgeeinrichtungen wie Kindertagesstätten und öffentliche Grünflächen, auch auf Flächen, die bisher nicht dafür ausgewiesen waren. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Bauvorhabens und der Außenanlagenplanung zu schaffen, muss eine Änderung des Planungsrechts erfolgen. Das ist nur durch einen neuen Bebauungsplan möglich. Die Planung des Vorhabens selbst berücksichtigt die Regelungen des § 1 Abs.3 BauGB, da über die Umweltprüfung und anschließenden Umweltbericht alle Belange im Rahmen des Umweltrechts berücksichtigt werden.

Nicht-Anwendung der 3 ha-Regelung“ des FNP

Es ist kein Zufall, dass die „3 ha-Regelung“ des Flächennutzungsplanes, wonach das gesamte Baugebiet durch die verbindliche Bauleitplanung auch als Grünfläche hätte ausgewiesen werden können, hier ein weiteres Mal ignoriert wird.

Vorrangige Zielsetzung des FNP ist die Ausweisung eines Wohngebietes. Da im vorliegenden Fall keine Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen ist, besteht auch keine Erforderlichkeit, die mögliche „3 ha-Regelung“ anzuwenden.

Unzulässige Schaffung von Baurecht

Der Plan darf keine Rechtskraft erhalten, weil die genannten Planungsmängel bewusst und systematisch im Sinne der Projektträgerin/Grundeigentümerin und der Deutsche Bahn AG als Verkäuferin der Flächen in den Plan eingearbeitet wurden. Allein durch die Umtestierung der bisherigen ca. 26.000 qm großen Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB in ein Baugebiet jener überholt geglaubten Kategorie des Städtebaus der Gründerzeit würde der Bodenswert von gegenwärtig 15 €/qm auf dann 1.500 €/qm (Vgl. Richtwertatlas des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zum 01.01.2016) steigen. Die Realisierung des sich ergebenden, gigantischen Buchgewinns würden sich Investorin und Deutsche Bahn AG ggf. vermutlich teilen.

Die ursprüngliche Annahme, dass das Gebiet nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, hat sich als nicht tragfähig erwiesen, vielmehr ist die Fläche nach § 34 Abs. 2 BauGB als faktisches Gewerbegebiet zu beurteilen. Demnach bestand zwar vor Aufstellung des Planes grundsätzlich Baurecht, allerdings weder für den angedachten Wohnungsbau in der gewünschten städtebaulichen Ausprägung noch für die sonstige Nutzungsstruktur einschließlich der öffentlichen Parkanlage, der Platzanlagen, der Gemeinbedarfseinrichtung etc.. Das Baurecht dafür wird erst durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen. Der Vorhabenträger hat das Gelände in der Erwartung gekauft, hier bauen zu können, sobald das Planverfahren rechtmäßig abgeschlossen worden ist.

Es handelt sich vorliegend nicht um eine „Umtestierung“ des Grundstücks, sondern um die Aufstellung eines Bebauungsplans nach den Vorschriften des BauGB. Die Tatsache, dass mit der Festsetzung der verschiedenen Vorhabengrundstücksteile für einzelne bauliche Nutzungen - meist Wohnen – auch Buchgewinne verbunden sind, steht der planerischen Intention nach Neuordnung des Gebiets und Schaffung von Wohnraum nicht entgegen. Gerade im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geht der Vorhabenträger ja qua Durchführungsvertrag eine Bauverpflichtung ein, die einer spekulativen Veräuße-

zung des Grundstücks genau entgegensteht. Das bedeutet, dass der Vorhabenträger große Summen investieren muss, um seiner – und der seiner Rechtsnachfolger – Verpflichtung zur Umsetzung der Planung nachzukommen. Die Stellungnahme hat keine Relevanz für das Planverfahren.

Falsches Verständnis eines Gebietes gemäß § 35 BauGB

Es gibt im § 35 BauGB nicht das Anrecht eines Eigentümers auf Baulandschaffung bzw. eine Einräumung von Baurecht, wie hier verlangt und durch das Amt befördert wird.

Durch die Umwidmung von § 35 BauGB (Außenbereich) zu § 34 BauGB (Innenbereich) erfährt das Grundstück eine erhebliche Aufwertung.

Dem B-Plan 7-66 VE liegt ein falsches Rechtsverständnis zugrunde, da für das Bahngelände bzw. ehem. Bahngelände § 35 BauGB zugrunde zu legen ist und die Fläche deshalb nicht nach § 34 BauGB überplant werden darf. Diese Fläche ist als eine Außenfläche im Innenbereich anzusehen. Diesem Umstand ist städtebaulich Rechnung zu tragen.

Der Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zielt nicht auf eine Baulandbeschaffung, sondern auf eine verbindliche Realisierung eines konkreten Bauvorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ab.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Vorhaben nicht mehr nach § 34 oder § 35 BauGB, sondern nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Die Stellungnahme geht von falschen Voraussetzungen aus. Gerade die Beurteilung nach § 35 BauGB hätte zwingend die Erforderlichkeit des Bebauungsplans begründet. Bei einem Gebiet, das nach § 34 zu beurteilen ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht zwingend erforderlich und der umfangreiche Regelungsgehalt samt Durchführungsvertrag ebenfalls schwieriger durchzusetzen, da bereits Baurecht im gewissen Umfang besteht. Vorliegend hätte aber eine Genehmigung auf der Basis des § 34 BauGB nur zu einer Arrondierung kleinteiliger gewerblicher Nutzungen führen können. Dies ist weder seitens des Bezirks noch aller übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Zielvorgaben gewollt.

Vermeintlicher Rechtsanspruch einer Bebauung aufgrund des FNP

Das Amt hat zwar über Jahre (in den 2000er) den Anschein in der Öffentlichkeit und bei den Bezirksverordneten erzeugt, dass eine Bebauung der Fläche zwangsläufig aus rechtlichen Gründen erfolgen muss. Erst 2011 kam es zu der Feststellung, dass für die Bautzener Branche § 35 BauGB anzuwenden ist. Es wurde dann aber ersatzweise suggeriert, dass nunmehr zwangsläufig nach FNP gebaut werden müsse. Es wurde fortgefahren, der Öffentlichkeit die Unabwendbarkeit einer Bebauung darzustellen und einen Rechtsanspruch des Investors zu suggerieren.

Aus der Darstellung im FNP kann für Dritte kein Baurecht direkt abgeleitet werden. Im FNP ist aber die landesplanerische Zielstellung – hier im Wesentlichen die Entwicklung einer Wohnbaufläche - manifestiert, aus der der vorhabenbezogene Bebauungsplan entwickelt wurde. Im Übrigen hat sich der Bezirk der planungsrechtlichen Einordnung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen angeschlossen, wonach die Fläche nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Fehlende Berücksichtigung der Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB

Von den 13 Punkten zur Berücksichtigung "bei der Aufstellung der Bauleitpläne" (§ 1 (6) BauGB) sind nicht einmal die Hälfte in der Begründung des B-Plans erwähnt, andere wurden irrinniger Weise weggewogen: "Ein Verzicht oder ein stärkeres Abrücken würde das abgestimmte städtebauliche Konzept in seinen Wesenszügen zu sehr verändern." (Zum Denkmalschutz S.105) "Es wurde jedoch bewusst die Entscheidung für die Umsetzung einer... offeneren Struktur getroffen, da die hiermit verbundenen Vorteile schwerer gewichtet werden als

die Vorteile, die sich aus eine... [r] lärmrobusteren Städtebau ergeben würden." (Zum Lärmschutz S.107)

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 1, 5, 7, sowie Satz 13, Ziffer 7 BauGB aufgeführten Belange sind nicht berücksichtigt worden.

Die Berücksichtigung der in § 1 Abs.6 BauGB aufgeführten Punkte kann und muss nur insoweit erfolgen, als sie für das jeweilige Planverfahren eine Relevanz haben. Es handelt sich nicht um eine Liste, die stringent abzuarbeiten ist, sondern um einen Katalog potentieller Belange. Auch ist der Katalog nicht abschließend. Zudem obliegt die Priorisierung einzelner Belange der Entscheidung des Plangebers und ist legitim, solange nicht gegen die Vorschriften des § 1 Abs. 7 BauGB verstoßen wird.

Die bloße Behauptung der Nichtberücksichtigung lässt keine konkreten Belange erkennen, die konkret abgewogen werden können.

Individueller Projektplan

Es handelt sich bei dem ausgelegten Plan um einen „individuellen Projektplan“ im Unterschied zu einem Bebauungsplan gem. § 8 ff BauGB.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB ist ein Bebauungsplan, dessen Aufstellungsverfahren den gleichen Regelungen unterliegt, wie jeder andere Bebauungsplan auch. Für die Festlegung der Inhalte des Plans hat der Gesetzgeber aber einen größeren Spielraum eröffnet, da die strikte Bindung an § 9 BauGB und die Baunutzungsverordnung nicht besteht.

Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 BauNVO

Die Planung verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot des § 15 BauNVO insofern, als die Abstände der geplanten Bebauung gegenüber der Bestandsbebauung auf der Westseite der Bautzener Str. zu gering sind. Insbesondere die Belichtung und Besonnung der dortigen Bebauung würde sich mit dem Vollzug der Planung einschneidend verschlechtern, was auch eine Wertminderung der betreffenden Immobilien zur Folge hätte.

Die Stellungnahme ist unzutreffend. Weder ist das Vorhaben nach § 15 BauGB zu beurteilen noch werden die Abstandsflächen nach § 6 der BauO Bln nicht eingehalten. Eine Wertminderung der Bestandsgebäude ist aus der Neuplanung nicht ableitbar.

Missachtung der Abstandsregelungen

Es ist davon auszugehen, dass die Planung gegen § 6 Abs. 3 BauO Bln verstößt. Für die Bestandsbebauung gelten die Abstandsregeln der BauO Bln a. F. (vor 2005). D.h. vor der betreffenden f. f. Straßen- und Baufluchtlinie (Westseite der Bautzener Str.) beträgt die Tiefe der Abstandsfläche (1,0 H) bis zu ca. 22 m, die von den Abstandsflächen der geplanten Neubauten (0,4 H = 7,72 m, gemäß BauO Bln 2005) nicht überdeckt werden dürfen (Die Straßenlandbreite beträgt 26,0 m). Andernfalls müsste der Plangeltungsbereich neben dem betreffenden Straßenland noch um die Grundstücke Bautzener Straße 1 bis Großgörschenstraße 19, Ecke Bautzener Str.10 vergrößert werden.

Der Interpretation des § 6 Bauordnungsrecht kann nicht gefolgt werden. Ein Vorhaben hat Anspruch darauf, die Abstandsflächenregelung bis zur Mitte einer öffentlichen Straße ausschöpfen zu dürfen. Dies ist vorliegend nicht einmal der Fall.

Fehlende Herleitbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der B-Plan 7-66 VE ist nicht aus dem FNP herleitbar, da dieser an dieser Stelle gar keine Bebauung, sondern eine Bahnfläche vorsieht. Auch die BEP Schöneberg-Nord weist keine Bebauung auf dieser Fläche aus. Die Verwaltung beruft sich auf den Baunutzungsplan von 1958/60 bzw. -61, der nicht nur unzureichend, sondern auch unbrauchbar ist. Falls die Bauverwaltung eine Bauvoranfrage beantwortet hat, die eine Aussicht auf eine Baugenehmigung beinhaltet, ist diese nicht rechtens, da die Fläche erst nach dieser förmlichen Entwidmung überhaupt erst durch die Kommune umgewidmet werden kann. Dieser Prozess ist aber noch nicht abgeschlossen, da bisher dieses ehemalige Bahngelände noch gar keine Nutzung erlaubt, da die BVV-Parteien nur die Absicht haben, dieses Gelände umzuwidmen, aber noch keine Widmung beschlossen haben. Es kann also genauso gut einer andern neuen Nutzung gewidmet werden, also z.B. einer Grünnutzung, was wir vorschlagen. Dies muss die BVV also erst beschließen. Deshalb ist die Planungsgrundlage für diesen B-Plan-Entwurf nichtig.

Die Stellungnahme ist in allen Punkten unzutreffend.

- Der FNP stellt nur im untergeordneten Randbereich des Vorhabengrundstücks Bahnfläche dar. Mit Schreiben vom 11.02.2016 hat die zuständige Senatsverwaltung die Entwickelbarkeit bestätigt.
- Die BEP Schöneberg-Ost weist bis zur Großgörschenstraße Wohnen und südlich davon Mischgebiet aus. Dies ist Beschlusslage des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg.
- Die Bahnfläche ist mit Beschluss vom 8. April 2009 von Bahnbetriebszecken freigestellt worden.
- Der Baunutzungsplan findet keine Anwendung. Bauvoranfragen sind auf dieser Basis nicht beantwortet worden.
- Vorliegend handelt es sich nicht um Umwidmungsprozesse sondern um ein Aufstellungsverfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans der mit den planerischen Grundlagen übereinstimmt.

Grundstückserwerb und Grundstückstausch

Vorschlag zum Erwerb des Vorhabengrundstücks

Laut amtlicher Kostenschätzung könnte die 2,2 ha der Bautzener Brache für 1,5 Mio. € erworben werden, solange die Fläche nicht als Außenbereich nach § 35 BauGB eingestuft wird.

Die Kostenschätzung ist für das Bebauungsplanverfahren nicht von Belang. Im Übrigen siehe unten.

Vorkaufsrecht des Bezirks

Es gibt ein Vorkaufsrecht des Bezirks, was ausgeübt werden kann. Die Fläche würde laut amtlicher Kostenschätzung nur 1.526.840,-€ kosten.

Die Stellungnahme geht ins Leere, da das Grundstück bereits verkauft ist.

Vorschlag zum Erwerb und zur Nutzung des Vorhabengrundstücks

Die Fläche möge aus anderen Investitionsmitteln vom Bezirk zurückgekauft werden, um dort niederschwellig und § 35 BauGB-zweckmäßig Landwirtschaft - Bienen, Schafe, Milchkühe und White-Belted Galloways - anzusiedeln, zur Zwischennutzung den einen oder anderen Flüchtlings-Container aufzustellen und anwohnergetrieben einen Märchenpark zu etablieren.

Sowohl die vorgeschlagene Vorgehensweise als auch die Nutzungsziele stehen den bezirklichen diametral gegenüber. Ein hoch erschlossener (z.B. zwei S-Bahnlinien, U-Bahn, Buslinien), innerstädtischer und urbaner Standort soll nicht zum Bauernhof entwickelt wer-

den. Im Übrigen handelt es sich um ein faktisches Gewerbegebiet. Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.

Geschenk oder Tauschfläche

Die Grünfläche (2.400 qm) geht aufgrund eines Tausches an den Bezirk. Getaushtes Eigentum wechselt eigentlich den Besitzer. Es wird aber so getan, als würde der Investor dem Bezirk die Fläche als Geschenk übertragen. Diese Methode der Darstellung ist sehr fragwürdig.

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird geregelt, dass die Vorhabenträgerin dem Land Berlin die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als öffentliche naturnahe Parkanlage festgesetzte Fläche kostenfrei übergibt. Hierzu gibt es einen entsprechenden Übertragungsvertrag, der dem Durchführungsvertrag als Anlage 5 beiliegt. In diesem Übertragungsvertrag ist gleichzeitig geregelt, dass das Land Berlin der Vorhabenträgerin eine 98 m² große Fläche übergibt, die zurzeit als öffentliche Grünfläche gewidmet ist. Man kann hier also von einem Tausch sprechen.

Wohnungsbau und Sozialverträglichkeit

Fragen zum Wohnungsbau

Trifft es zu, dass nur noch 300 Wohnungen gebaut werden sollen und ein Gebäude nur Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten aufweisen soll.

Diese Annahme ist weitgehend zutreffend. Es sind insgesamt 296 Wohnungen vorgesehen. 15 % dieser Wohnungen (45 geförderte Wohnungen) sind mietpreis- und belegungsgebunden, und werden vollständig in Haus 2 (dem nördlichsten Gebäude im Baugebiet „Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe mit Einzelhandel“) untergebracht werden. Die Mieten dieser Wohnungen werden durch das Land Berlin gefördert und werden somit niedriger als die übrigen Mieten sein und nur einem Personenkreis zur Verfügung gestellt, der einen Nachweis über die Berechtigung eine geförderte Wohnung zu mieten, nachweisen kann (Wohnberechtigungsschein). Der Vorhabenträger beabsichtigt auch die übrigen Wohnungen als Mietwohnungen herzustellen, die dann entsprechend der Herstellungskosten vermietet werden. Dabei ist vorgesehen, einen größeren Anteil von kleinen Wohnungen zu errichten, die dann von der aufgerufenen Miete geringer ausfallen würden. Sie liegen jedoch vom Quadratmeterpreis höher als die Wohnungen im geförderten Wohnungsbau.

Wohnraumknappheit wird nicht beseitigt

Die gewählten Mittel führen zu keiner Beseitigung der Wohnraumknappheit.

Mit der Errichtung von 296 Wohnungen lässt sich der Wohnraummangel natürlich nicht in Gänze beseitigen, es ist jedoch unstrittig, dass mit jeder neuen Wohnung ein Beitrag zur Verbesserung des Wohnungsangebotes und somit ein richtiger Schritt zur Beseitigung des Wohnungsmangels geleistet wird.

Deckung des Wohnungsbedarfs außerhalb des Innenstadtrings

Der Wohnungsbedarf ist nicht innerhalb des S-Bahnringes zu decken. In der erweiterten Innenstadt stehen ausreichend Flächen zur Verfügung.

Zur Deckung des Wohnungsbedarfs müssen alle zur Verfügung stehenden Flächen- und Verdichtungspotentiale genutzt werden. Dies betrifft die gesamte Stadt Berlin, also nicht nur die Bereiche außerhalb des S-Bahnringes. Die Innenstadtbereiche besitzen sogar eine gewisse Priorität, da diese in der Regel keine zusätzlichen Erschließungsleistungen erfor-

derlich machen, besser an den ÖPNV angebunden sind und hiermit in geeigneterer Weise dem übergeordneten Ziel der Innenentwicklung entsprochen werden kann.

Hinweis auf Mangel an bezahlbaren Wohnungen

Es mangelt insgesamt an bezahlbaren Wohnungen. Teure Wohnungen gibt es mehr als genug. Die Baumaßnahme sieht keine ausreichende Anzahl bezahlbarer Wohnungen vor.

Es trifft zu, dass es nicht genügend bezahlbare Wohnungen gibt und gleichzeitig in den letzten Jahren sehr viele teure Wohnungen entstanden sind. Diese Entwicklung ist letztlich das Ergebnis der freien Entscheidungsmöglichkeit privater Bauherren. Das Land Berlin versucht hier jedoch gegenzusteuern, indem es über das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (Berliner Modell) Vorhabenträger, für deren Bauvorhaben ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss, dazu verpflichtet, mindestens 25 % der Wohnungen als mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen bereitzustellen. Hiermit wird bereits sehr weitreichend in die Belange privater Bauherren eingegriffen. Weitergehende Forderungen, die letztlich zu Lasten der privaten Wohnungswirtschaft gehen, wären rechtlich kaum mehr zu begründen.

Auch im vorliegenden Fall sollen mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen errichtet werden. Hierzu gab es im Vorfeld ausführliche Abstimmungen zwischen dem Bezirk und der Vorhabenträgerin, die schließlich im Ergebnis einen Anteil von 15 % zur Folge hatten. Dieser Anteil wurde in der Zeit zwischen Einführung des Berliner Modells am 28.08.2014 und der Fortschreibung der Leitlinie am 14.04.2015 mit dem Vorhabenträger vereinbart. In dieser Zeit galt eine noch nicht genau festgelegte Quote für den förderfähigen Wohnraum von 0 - 33%. Von Seiten der Wohnbauleitstelle, die der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zugeordnet und für die Einhaltung des Berliner Modells zuständig ist, wurde dem niedrigeren Anteil von 15 % mit Schreiben vom 25.02.2016 bereits zugestimmt. Als Begründung wurden das langwierige Planungsverfahren und das sehr anspruchsvolle ökologische Konzept (DGNB-Standard Platin ist in Aussicht gestellt) hervorgehoben.

Forderung nach einer Mietbindung für mindestens 25 % der Wohnungen

Es sollten mindestens 25 % der Wohnungen wie nach dem Berliner Modell vorgegeben für 25 Jahre mietgebunden sein. Es sollte mit der Vorhabenträgerin eine Nachverhandlung geben, um mehr Forderungen für den mietpreisgebundenen Wohnungsbau durchzusetzen.

Der Forderung, mit der Vorhabenträgerin Nachverhandlungen hinsichtlich des Anteils der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen durchzuführen, wird nicht entsprochen. Eine Nachverhandlung brächte eine weitere, für die Umsetzung des Projekts schädliche Verzögerung mit sich und wäre auch inhaltlich aufgrund der hiermit verbundenen zusätzlichen Eingriffe in die privaten wohnungswirtschaftlichen Entscheidungsprozesse schwer vermittelbar.

Zum Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gab es im Vorfeld ausführliche Abstimmungen zwischen dem Bezirk, der Wohnungsbauleitstelle und der Vorhabenträgerin, die im Ergebnis einen Anteil von 15 % zur Folge hatten. Dieser Anteil wurde in der Zeit zwischen Einführung des Berliner Modells am 28.08.2014 und der Fortschreibung der Leitlinie am 14.04.2015 mit dem Vorhabenträger vereinbart. In dieser Zeit galt eine Quote für den förderfähigen Wohnraum von 0 - 33%. Von Seiten der Wohnbauleitstelle, die der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zugeordnet und für die Einhaltung des Berliner Modells zuständig ist wurde dem niedrigeren Wert von 15 % mit Schreiben vom 25.02.2016 bereits zugestimmt. Als Begründung wurden das langwierige Planungsverfahren und das sehr anspruchsvolle ökologische Konzept (DGNB-Standard Platin ist in Aussicht gestellt) hervorgehoben.

Auch der Forderung nach einem längeren Bindungszeitraum von 25 Jahren wird nicht entsprochen. Sowohl im Berliner Modell als auch in den geltenden Förderrichtlinien ist eine

Belegungsbindung von 20 Jahren vorgesehen. Diese gelten grundsätzlich, werden jedoch zusätzlich auch im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Dieser Zeitraum war stets Grundlage der Verhandlung, wird auch in anderen Verfahren angewendet und wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange für ausreichend erachtet.

Die Verhandlungen mit dem Investor dazu sind über Jahre erfolgt und unterliegen auch einem Vertrauensschutz.

Einbeziehung großer Wohnungen in die Mietpreisbindung

Es sollten auch große Wohnungen in die Mietpreisbindung einbezogen werden.

Dieser Forderung wird bereits teilweise, wenn auch nur geringfügig, entsprochen. So werden gemäß der vorliegenden Projektplanung rund 10 % der geförderten Wohnungen über 80 m² groß sein werden. Dieser Anteil entspricht zwar nicht dem Anteil der großen Wohnungen (über 80 m²) im Gesamtbestand, der bei etwa 30 % liegt, zeigt aber, dass auch im Segment der preiswerteren Wohnungen größere Wohnungen angeboten werden. Ein höherer Anteil an größeren Wohnungen im Segment des geförderten Wohnungsbaus ist zwar grundsätzlich wünschenswert, aus städtebaulichen Gründen jedoch kaum zu begründen und wird zudem aus wirtschaftlichen Gründen von der Vorhabenträgerin abgelehnt.

Verlärmt Lage der preisgebundenen Wohnungen

Die preisgebundenen Wohnungen liegen im nördlichen, am stärksten vom Lärm beeinträchtigten Bereich.

Die in Haus 2 vorgesehenen, preisgebundenen Wohnungen sind nur in geringfügigerem Maße höheren Außenlärmpegeln ausgesetzt als die Wohnungen in den übrigen Gebäuden, da die Hauptlärmbelastung aufgrund der abschirmenden Funktion von Haus 1 nicht von der Yorckstraße, sondern vom Bahnverkehr ausgeht. Dieser Lärmquelle sind die Häuser 3 bis 7 in ähnlicher Weise ausgesetzt wie Haus 2. Unabhängig davon, ob sich die Wohnungen näher und weiter von den Lärmquellen entfernt befinden, kann zudem durch die festgesetzten, lagebedingt unterschiedlich hohen Dämmmaße und die gleichzeitige Vorgabe zum Einbau von Lüftungseinrichtungen ein ausreichend niedriger Innenpegel in allen Aufenthaltsräumen gewährleistet werden. Darüber hinaus werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zusätzliche Regelungen zum Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen) getroffen. Durch diese Vorgaben lassen sich in allen Wohnräumen, unabhängig von ihrer Lage, gesunde Wohnverhältnisse herstellen. Eine zusätzliche Lärmschutzwand entlang der Bahnanlage gewährleistet auch für die allen zustehenden Außenbereiche eine ausreichend geschützte Nutzung.

Günstigerer Bau erzeugt günstigen Wohnraum

Mit einem günstigeren Bau, auch an einer anderen Stelle, kann günstigerer Wohnraum geschaffen werden.

Es trifft zu, dass niedrigere Baukosten eine der wesentlichen Voraussetzung für die Schaffung von günstigem Wohnraum sind. Im vorliegenden Fall ist eine Kompromisslösung gefunden worden, die auf der einen Seite eine anspruchsvolle Bauweise mit hohen ökologischen und energetischen Standards vorsieht, zugleich aber in Teilen gefördertes und preiswertes Wohnen ermöglichen soll. Die Fragen der Wirtschaftlichkeit und der Baukosten unterliegen jedoch der Entscheidung des Bauherrn, sind also Gegenstand der Projektplanung und werden nicht über den Bebauungsplan geregelt.

Fehlende Sozialverträglichkeit

Der Bebauungsplan ist nicht sozialverträglich.

Diese Aussage ist nicht zutreffend. Da hier zu einem großen Teil Mietwohnungen entstehen sollen und überwiegend kleine Wohnungen sowie mindestens 15 % mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen entstehen werden, wird hier ein Bauvorhaben ermöglicht, von dem auch Menschen mit geringerem Einkommen profitieren können. Darüber hinaus werden mit der Umsetzung des Projekts auch mehrere der Gemeinschaft dienende Einrichtungen ermöglicht (Kindertagesstätte, Einzelhandelseinrichtungen, öffentliche Grünflächen, öffentlich nutzbare Platzflächen, neue Durchwegungsmöglichkeiten), die zu einer Verbesserung der Gesamtsituation im Gebiet beitragen und somit nicht nur sozialverträglich, sondern mehr noch insgesamt sozialförderlich sind.

Neue Wohnungen erzeugen steigende Mieten

Es wird davon ausgegangen, dass durch die neu geschaffenen Wohnungen die Mieten in den umliegenden Straßen steigen und die aktuellen Mieter vertrieben werden. Mit der Änderung der Wohnlageneinstufung im Mietspiegel 2019 zum Thema Wohnumfeld kommt es mit dem Bau zu einer höheren Einstufung der Referenz-Mieten.

Es ist nicht auszuschließen, dass mit der baulichen Entwicklung und den sonstigen Maßnahmen (Herstellung von Parkanlagen und Grünverbindungen etc.) auch eine Aufwertung des Gebietes einhergeht. Dies darf jedoch kein Grund sein, auf Baumaßnahmen gänzlich zu verzichten. Durch die vorhandenen Instrumente der Mietpreisbindung und die Schaffung von preiswertem Wohnraum, wie im Plangebiet vorgesehen, wo mindestens 15 % der Wohnungen im preisgebundenen Segment geschaffen werden sollen, kann dem befürchteten Verdrängungsprozess entgegengewirkt werden. Das Bezirksamt hat zudem 2014 für zwei Bereiche im Ortsteil Schöneberg eine „soziale Erhaltungssatzung“ beschlossen. Einer der beiden Bereiche ist das Gebiet zwischen Großgörschenstraße und Kaiser-Wilhelm-Platz. Mit diesem Instrument besteht die Möglichkeit, künftig mehr Mitspracherecht bei der Umwandlung von Wohnungen einzufordern. Hiermit werden nicht nur Abrisse, sondern auch die sogenannten "Luxusmodernisierungen" zustimmungspflichtig gemacht.

Es ist sicherlich zutreffend, dass jede Neuvermietung eine Erhöhung der Referenzmieten und somit eine Höherstufung der Mieten im Mietspiegel zur Folge haben könnte. Um diesen Effekt zu verhindern, müsste entweder auf den Neubau von Mietwohnung gänzlich verzichtet werden oder es dürften nur noch mietpreisgebundene Wohnungen gebaut werden. Letztere Forderung lässt sich dem privaten Wohnungsbau nicht aufbürden und würde zu einem merklichen Rückgang der privaten Bautätigkeit führen. Beide Möglichkeiten hätten also zur Folge, dass keine oder wesentlich weniger Wohnungen gebaut werden würden und sich somit der Wohnungsmangel weiter verschärfen würde.

Durch die Schaffung von neuem Wohnraum wird der Nachfragedruck auf die Bestandswohnungen gemindert und der befürchtete Verdrängungseffekt abgeschwächt. Mit Abschwächung des Nachfragedrucks kann auch eine Regulierung des Mietniveaus einhergehen.

Veränderung des Kiezes:

Das Bauvorhaben führt zu einer negativen Veränderung der vorhandenen Kiezstruktur.

Durch das vorgesehene Bauvorhaben wird der bestehende Kiez erweitert. Inwieweit hiermit eine negative Veränderung des Kiez Charakters verbunden ist, hängt weniger von der Bautätigkeit als vom allgemeinen Verhalten der künftigen Bewohner ab. Jede bauliche Maßnahme, jeder Zuzug von Menschen erzeugt Veränderungen. Aufgabe der Stadtplanung ist es unter anderem, diese Veränderungen so weit zu gestalten und zu kanalisieren, dass keine Missstände entstehen. Aufgrund der vorgesehenen, sich in die vorhandene

Struktur einfügende Bebauung mit weiteren Angeboten (Kita, Einzelhandel, wohnverträgliches Gewerbe) und die moderate, Freiräume offen lassende Bauweise, können Störungen wirksam vermieden werden. Des Weiteren werden im Rahmen des Durchführungsvertrages Vorgaben zur Umsetzung eines Mindestanteils an bezahlbaren Wohnraum getroffen werden. Hierdurch kann ein Beitrag zur sozialen Durchmischung gewährleistet werden, ohne den Charakter des Kiezes zu stören.

Städtebau und Maß der baulichen Nutzung

Beeinträchtigung der Parkanlage südlich des Plangebiets

Das geplante Bauvorhaben würde den Park (südlich des Plangebiets) in seiner jetzigen Form zerstören und abwerten.

Der Bebauungsplan 7-66VE schafft die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung einer 2.400 m² großen Grünfläche, die öffentlich gewidmet werden soll und im Süden des Vorhabengebiets unmittelbar an die bereits fertig gestellte öffentliche Grünfläche anschließt. Die vorhandene Grünfläche wird somit ergänzt und kann qualitativ weiterentwickelt werden. Eine wesentliche Aufgabe der neuen Grünfläche im Vorhabengebiet besteht darin, als Verbindungselement zwischen dem vorgesehenen Fuß- und Radweg am östlichen Rand des Vorhabengebiets und der vorhandenen Grünfläche zu dienen. Hiermit wird das Angebot von öffentlichen Grünflächen erhöht, das auch einen qualitativen Anspruch hat und eine Verbindungsfunktion geschaffen, die dazu beiträgt über große Entfernungen ohne Autoverkehr Erholung zu erhalten. Von einer Abwertung oder gar einer Zerstörung des vorhandenen Parks kann somit nicht die Rede sein.

Verschiebung der historischen Stadtkante

Ohne die geplante Bebauung existiert zurzeit eine durchgehende, stadtbildprägende Stadtkante, die im Bereich des Plangebiets durch die Bebauung auf der westlichen Seite der Bautzener Straße bestimmt wird. Es ist falsch, eine Bebauung zu ermöglichen, die sich in die topografisch deutlich von der besiedelten Fläche abgesetzte Bahnflächenebene hineinschiebt. Mit einer Bebauung der Bautzener Brache wird ein historischer Freiraum zugebaut und eine historische Stadtkante verlagert.

Die städtebaulich gewollte und durch die übergeordneten Planwerke gestützte Planung sieht bewusst eine Verschiebung der vorhandenen Stadtkante nach Osten vor. Hiermit wird die vorhandene Stadtkante nicht aufgeweicht oder aufgehoben, sondern nur verlagert und neu interpretiert. Zudem wird hiermit dem bautypologischen Prinzip „Stadtkante längs von Bahntrassen“ entsprochen, das sich an vielen Stellen des Bezirks und Berlins wiederfindet.

Südliche Verschiebung von Haus 1

Die Hinweise der Denkmalschützer nach mehr Abstand der Bebauung zum Umsteiger wurden nicht beachtet.

Die Bedenken, wonach das Neubauvorhaben zu nah an das denkmalgeschützte Gebäude an der Yorckstraße (Gaststätte „Zum Umsteiger“) heranrückt, werden nicht geteilt, da der vorgesehene Abstand für ausreichend erachtet wird. Ein Verzicht oder ein stärkeres Abrücken würde das abgestimmte städtebauliche Konzept in seinen Wesenszügen zu sehr verändern. Zudem ließen sich bei einer weiteren Versetzung des nördlichsten Gebäudes nicht mehr die genau abgestimmten Abstände zwischen den südlich anschließenden Gebäuden aufrechterhalten. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der erste Bebauungsriegel mit lärmunempfindlichen Nutzungen eine wichtige städtebauliche Funktion bei der Lärmberuhigung des Baugebietes wahrnimmt.

Hinsichtlich des Denkmals ist ferner zu berücksichtigen, dass es sich zurzeit in einem städtisch unstrukturierten Bereich befindet. Durch die vorliegende Planung erhält das Denkmal jedoch einen neuen städtebaulichen Rahmen, der das Gebäude herausstellt und die Funktion des Gebäudes im Wandel der Zeiten erkennbar macht. Unter Abwägung aller Belange, insbesondere des Denkmalschutzes und des Schutzes der künftigen Bewohner – wird der gewählten Anordnung der Gebäude daher ein Vorrang eingeräumt.

Vergrößerung der Platzfläche an der Yorckstraße

Ähnlich dem Vorplatz vor dem Hellweg-Markt würde der Platz vor der Yorckbrücke Nr. 5 an Aufenthaltsqualität gewinnen, wenn sich das Haus 1 mit seiner Nordspitze deutlich zurückziehen würde und mehr Raum für z.B. weitere Bäume lassen würde.

Bei der Platzfläche an der Yorckstraße handelt es sich um eine private Grundstücksfläche, die dem Land Berlin von der Vorhabenträgerin zur Verfügung gestellt wird. Eine größere Platzfläche würde zwar mehr Raum für gestalterische Maßnahmen und zur öffentlichen Nutzung eröffnen, zugleich aber einen weiteren erheblichen Eingriff in die privaten Belange mit sich bringen. Auch die kleineren Platzflächen werden bei entsprechender Gestaltung und baulicher Einfassung eine hohe Aufenthaltsqualität entwickeln können. Aufgrund der stark befahrenen Yorckstraße sind die Möglichkeiten zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität zugleich eingeschränkt. Weiter südlich entstehen zwei weitere öffentlich nutzbare Platzflächen mit Aufenthaltsqualität.

Überhöhte bauliche Dichte

Es ist weder erforderlich noch gerechtfertigt, im Schöneberger Norden, in dem ein erhebliches Defizit an öffentlichen Grünflächen besteht, durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-66 VE in der Weise nachzuverdichten, dass die geplante bauliche Dichte in den relevanten Wohngebieten der Planung mit Geschossflächenzahlen von 2,6 bis 2,9 und mit 7 Vollgeschossen noch über der hier gebietstypischen, ohnehin - gemessen an den Vorgaben der BauNVO (Vgl. § 17 (1) BauNVO) - weit überhöhten Dichten einer GFZ von 2,5 liegt. Die Bebauung ist durch die maximale GFZ-Ausnutzung zu eng und entspricht keineswegs den Ansprüchen an die "Gartenstadt des 21. Jahrhunderts".

Die übergeordneten Planwerke wie der FNP, die Bereichsentwicklungsplanung Schöneberg-Ost, das Planwerk Innere Stadt und das Konzept Stadtumbau Südkreuz sehen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine verdichtete Bebauung vor, die sich an der vorhandenen baulichen Dichte im Umfeld anlehnt. Der Logik, wonach in Gebieten mit dichter Bebauung eine Nachverdichtung nicht erfolgen darf, kann nicht gefolgt werden. Hier soll vielmehr eine Innenentwicklung ermöglicht werden, die vom Grundsatz her durch den Gesetzgeber gefördert wird, um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu folgen. Auch ist die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur für eine nachhaltige Stadtentwicklung grundsätzlich förderlich. Gerade die Maßnahmen, die im Rahmen des Stadtumbaus West in Verbindung mit dem Park am Gleisdreieck erfolgt sind, zeigen die realen Anstrengungen des Bezirks für eine Entwicklung von Grünflächen und deren Vernetzung einerseits und für eine Verdichtung andererseits.

Das abgestimmte städtebauliche Konzept sieht eine verdichtete und bis zu siebengeschossige Bauweise vor, die sich hinsichtlich ihrer Dichte und ihrer baulichen Höhe eng an die vorhandene Bauweise in der unmittelbaren Nachbarschaft anlehnt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf 7-66 VE nimmt mit dem städtebaulichen Konzept die gesamtstädtische Zielsetzung auf und sieht die Festsetzung von drei Baugebieten mit unterschiedlicher Nutzungsdefinition und unterschiedlichen Dichten vor. Die resultierende GFZ schwankt hierbei zwischen 1,27 im südlichen Teil und 2,91 im mittleren Teil des Vorhabengebiets. Bezogen auf das Gesamtgebiet beträgt die GFZ 2,47 und liegt somit noch geringfügig unter der im Umfeld vorhandenen baulichen Dichte. Es handelt sich

hierbei um bauliche Dichten, die in der gesamten Berliner Innenstadt üblich sind und im Allgemeinen nicht als städtebauliche Missstände verstanden werden.

Für die hier festzusetzenden Baugebiete, die in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur in Anlehnung an die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden, sind die Bestimmungen gemäß § 17 BauNVO nicht grundsätzlich anwendungsrelevant. Da es sich jedoch um ein Baugebiet handelt, das seinem Wesen nach am ehesten einem allgemeinen Wohngebiet (WA), entspricht, erfolgt im Zusammenhang mit der Festsetzung dennoch eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den entsprechenden Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO.

Die Überschreitung der Obergrenzen erfolgt hier aus städtebaulichen Gründen und leitet sich im Wesentlichen aus der hohen Dichte in der Umgebung ab. Im FNP, aus dem sich die Bebauungspläne entwickeln sollen, wird für den entsprechenden Bereich rund um die Bautzener Straße eine GFZ von über 1,5 dargestellt. Eine Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO vorgegebenen GFZ von 1,2 lässt sich auf Grund der städtebaulichen Umgebung und der Entwicklungsmöglichkeiten aus dem FNP festsetzen. Die Überschreitung ist jedoch durch Umstände und Maßnahmen auszugleichen, durch die sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden können. Zu nennen sind hier die bereits angrenzenden öffentlichen Parkflächen (Umstände), die Maßnahmen der Beschränkung des Versiegelungsgrades auf zwei Drittel der Fläche, die Verlagerung der Stellplätze in Tiefgaragen, die vorgesehenen umfangreichen Begrünungen der öffentlichen und privaten Freiflächen, die Sicherung öffentlich nutzbarer Flächen, die vor allem der Durchwegung und der Erholung dienen sollen und die Umsetzung eines energiesparsamen Konzepts. Die Umsetzung der genannten Maßnahmen schlägt sich auch in der Einhaltung des relativ hohen Biotopflächenfaktors von 0,6 nieder.

Dass die baulichen Dichten nicht den Ansprüchen einer "Gartenstadt des 21. Jahrhunderts" gerecht werden, ist richtig, ist für das vorliegende Projekt jedoch irrelevant, da hier nicht die Idee der Gartenstadt, sondern ein innerstädtisches Bauvorhaben umgesetzt werden soll.

Vorschlag zur Verringerung der Gebäudehöhe

Um einen kleinen Beitrag zum Abbau des Defizits an öffentlichen Grünflächen im Schöneberger Norden zu leisten und gleichzeitig eine Verringerung der Beeinträchtigungen der Grundstücke Bautzener Str. 1 - 10 zu bewirken, wird vorgeschlagen, die Gebäudehöhen um 3 - 4 Geschosse zu verringern.

Eine Reduzierung der Geschossigkeit um 3 bis 4 Geschosse hätte eine drei- bis viergeschossige Bebauung zur Folge. Eine derartige Bebauung würde dem vorhandenen innerstädtischen Stadtbild an dieser Stelle konträr entgegenstehen und als Fremdkörper in diesem Bereich wahrgenommen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zudem um einen hervorragend erschlossenen Standort in unmittelbarer Nähe zu neu hergestellten Parkanlagen, das gemäß aller vorliegenden Planwerke einer baulichen Entwicklung zugeführt werden soll, die sich hinsichtlich der Dichte an der umliegenden Bebauung orientieren soll. Des Weiteren kann hiermit der für ganz Berlin geltenden Zielsetzung entsprochen werden, möglichst qualitativen und quantitativen Wohnraum an geeigneten Standorten zu entwickeln, um somit der steigenden Wohnungsnachfrage und einer Zersiedelung der äußeren Stadt und des Umlandes entgegenzutreten. Da sich die künftigen Gebäude hinsichtlich der Höhe an der vorhandenen Bauhöhe orientieren und zwischen der künftigen, immer wieder unterbrochenen Bauflucht auf der östlichen Seite und der vorhandenen, teilweise ebenfalls unterbrochenen Bauflucht ein Abstand von 28,5 m eingehalten wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Hinsichtlich des genannten Defizits an Grünflächen wird darauf hingewiesen, dass sich dieses auf Grund der umfangreichen öffentlichen Grünflächen, die in den letzten Jahren in unmittelbarer Umgebung geschaffen wurden, erheblich reduziert hat und die Grünflächenversorgung des Gebietes für innerstädtische Verhältnisse eher günstig zu bewerten ist. Zusätzlich sieht der Bebauungsplan die Errichtung einer neuen Grünfläche in Erweiterung der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche in einer Größenordnung von 2.400m² vor. Darüber hinaus wird ein Fuß- und Radweg festgesetzt, der die Verbindung zwischen den vorhandenen Grünflächen im Norden und Süden herstellt. Damit hat die Öffentlichkeit erstmals die Möglichkeit die entstandenen und entstehenden öffentlichen Parkanlagen im großen Zusammenhang zu nutzen.

Naturschutz und Erholung

Unzulässige Beseitigung von Vegetation vor Planreife

Bei der Baufeldfreimachung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-66 VE wurde in den Wintermonaten 2015/16 u.a. auch Vegetation entfernt, deren Bestand 1994 als ökologische Ausgleichsmaßnahme für Verkehrsanlagen im Zentralen Bereich festgesetzt wurde. Auf der gesamten Ausgleichsfläche - bis auf ein paar Meter am nördlichen Ende - wurden 27 von 39 schützenswerten Bäumen und Vorwaldbestände bereits gefällt.

Bauvorbereitende Baumfällungen im Bereich der Bautzener Brache sind unzulässig und widersprechen dem Vermeidungsgebot gemäß Bundesnaturschutzgesetz. Es wird gegen die illegale Abholzung protestiert und die Wiederherstellung der ökologischen Ausgleichsfläche gefordert.

Die Aussage, dass das Plangebiet als ökologische Ausgleichsmaßnahme festgesetzt wurde, ist unzutreffend. Die dargestellte ökologische Ausgleichsmaßnahme befindet sich auf Bahnflächen östlich des Vorhabengebietes.

Nach § 62 Abs. 3 Satz 2 BauO Bln kann die Beseitigung von Anlagen (hier Gebäude, Schuppen, Garagen und Mauern) und flächigen Versiegelungen verfahrensfrei durchgeführt werden. Einen Monat vor Abrissbeginn ist das Abrissvorhaben durch die Vorhabenträgerin der Bauaufsichtsbehörde schriftlich anzuzeigen, eine Genehmigung ist nicht erforderlich.

Die Anzeige und der Abriss erfolgen unabhängig vom Bebauungsplanverfahren. Sind jedoch artenschutzrechtlichen Belange (Niststätten an Gebäuden) oder Bäume vom Abriss betroffen, gelten das Bundesnaturschutzgesetz bzw. die sogenannte Gebäudebrüterverordnung (Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten) sowie die Baumschutzverordnung Berlins (BaumSchVo Bln).

Gehölze, die in Nähe der zu beseitigenden Gebäuden, auf Kellern oder innerhalb von versiegelten Flächen standen, können im Zuge des Abrissgeschehens beseitigt werden, sofern die Bauzeitenregelung (vom 01. Oktober bis 29. Februar) eingehalten wird. Auch geschützte Bäume wurden auf Grundlage von bezirklichen Fällgenehmigungsbescheiden (25. Januar 2016 und 16. Februar 2016) beseitigt, da zu erwarten war, dass die Standsicherheit nicht mehr gegeben ist. Auch wurden im Zuge des Gebäudeabrisses umfangreiche artenschutzrechtliche Maßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durchgeführt.

Die Aussage, dass die Baumfällungen unzulässig seien, wird widersprochen.

Da es sich wie oben ausgeführt nicht um eine ökologische Ausgleichsfläche aus anderen Planungen handelt, geht die Forderung nach einer Wiederherstellung ins Leere und bleibt unbeachtet.

Fehlende Einbeziehung der BVV beim Gebäudeabriss

Warum ist der seit Januar 2016 existierende Anhang 1 des Arten-schutzrechtlichen Fachbeitrags „Anzeige Gebäudeabriss Bebauungsplangebiet 7-66 „Bautzener Brache“ nicht der BVV zur Kenntnis gebracht und zur Verfügung gestellt worden?

Eine Einbeziehung der BVV bei derartigen Vorgängen ist nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich. Es handelt sich um eine bauordnungsrechtlich sowie artenschutzrechtlich zu beurteilende Maßnahme (s. hierzu Punkt 4.1.). Jedoch wurde die BVV im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mitbeteiligt sowie im Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung informiert, dass diese Auslegung stattfindet und die Möglichkeit des Nachlesens der Gutachten und aller anderen für das Verfahren notwendigen Schriftstücke im Internet möglich war und im Stadtplanungsamt ausgelegt hat.

Rodung schützenswerter Bäume

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist angesichts der rücksichtslosen Schaffung von Tatsachen durch Rodung von 27 von 39 schützenswerten Bäumen ad absurdum geführt worden.

Die Rodungen und Baumfällungen wurden, wie in der vorangegangenen Abwägung dargelegt, unabhängig vom Bebauungsplanverfahren auf gesetzlicher Grundlage der Bauordnung Berlins und der Baumschutzverordnung durchgeführt. Der Plangeber hatte auf den vorzeitigen Abriss und den damit verbundenen Vegetationsverlust keinen Einfluss; insofern war die Beteiligung der Öffentlichkeit in diesem Zusammenhang kein Erfordernis.

Unzureichende Bewertung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Eingriffsgutachten bewertet die Eingriffe nicht richtig, es wurde ohne Kenntnis des Ortes und der Planungsgeschichte erstellt. Die Eingriffsbewertung weist für das Plangebiet im Bestand keine identitätsstiftenden Sichtbeziehungen in die Landschaft bzw. in den Stadtraum auf und bewertet die besondere Topographie des Ortes falsch.

Durch die Bebauung wird das Sichtfeld im westlichen Teil stark eingeengt werden; dies zeigt sich beim Blick von der Monumentenbrücke nach Norden in einem Panorama, das von der Staatsbibliothek im Westen bis zum Berliner Dom im Osten reicht.

Es wird ein neues Eingriffsgutachten durch einen unabhängigen Gutachter und unter Einbeziehung der Nachbarschaft gefordert.

Im Eingriffsgutachten wird das Orts- und Landschaftsbild gemäß dem Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenStadtUm 2012, Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin, BBE) bewertet.

Auf der kleinräumigen Maßstabsebene findet kein Eingriff in diesen Wertträger statt, da keine landschaftsarchitektonisch gestalteten Sichtbeziehungen vorkommen, die beeinträchtigt werden könnten.

Auf der großräumigen Maßstabsebene (großräumige visuelle Ungestörtheit) bleibt der Panoramablick von der westlichen Seite der Monumentenbrücke aus nach Norden überwiegend und im mittleren und östlichen Abschnitt der Brücke auch vollständig bestehen, sodass auch für diesen Wertträger nicht von einem Eingriff auszugehen ist.

Die Topografie des Ortes und der erkennbare Übergang von der Spreeniederung zur Teltower Hochfläche wurde hingegen unter dem Wertträger „Erkennbarkeit des Stadt- und oder Naturraumes“ bewertet. Aufgrund der deutlich ansteigenden Topografie der Bautzener Straße wurde diese im Bestand und in der Planung als hoch (6 Punkte) eingestuft. Im weiteren Plangebiet wurde aufgrund der starken anthropogenen Überformung und Nivellierung des Geländes keine Wertigkeit der „Erkennbarkeit des Stadt- und oder Naturraumes“ festgestellt.

Ein neues Eingriffsgutachten ist nicht erforderlich.

Neubearbeitung des Eingriffsgutachtens

Es wird die Anfertigung eines neuen Gutachtens durch einen unabhängigen Gutachter eingefordert.

In der Stellungnahme wird unterstellt, dass das Eingriffsgutachten nicht unabhängig erstellt worden ist. Dies weist der Plangeber ausdrücklich zurück, zumal die Fachbehörden einbezogen worden sind. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Bautzener Brache als Bestandteil des Biotopverbunds

Der Teilplan Arten- und Biotopschutz im Landschaftsprogramm (La Pro) weist für den Bereich entlang der Bautzener Straße und für das gesamte Gelände des Flaschenhalsparks die Pflege und Entwicklung von vorhandenen und geplanten Landschaftsschutzgebieten mit dem Schwerpunkt ruderales Arten aus. Im Biotopverbund werden die Flächen als Kernflächen dargestellt

Landschaftsprogramm (LaPro), die Naturschutzverbände und der BUND fordern weiterhin eine Biotopverbindungsfläche längs der Bahntrassen (Nord- Südgrünverbund).

Die Bautzener Brache ist ein notwendiges Teilstück des Biotopverbunds. Hier wuchsen vor den Rodungsarbeiten allein 4 verschiedene Ahornarten: Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Eschen-Ahorn, Rot-Ahorn, neben Weiden, Robinien und Wildkräutern.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-66VE liegt nach dem Programmplan Biotop- und Artenschutz entgegen der getroffenen Aussage im „Städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“.

Der östlich an das Plangebiet angrenzende Bereich wird als Verbindungsbiotop von Arten ruderaler Standorte dargestellt. Dieser umfasst überwiegend die Flächen der Bahn und den Flaschenhalspark und schließt die geplante naturnahe Parkanlage sowie die östliche Plangebietsgrenze ein. Die Darstellung des Landschaftsprogrammes steht nicht im Widerspruch zum Bebauungsplan.

Der von den Naturschutzverbänden und BUND geforderte Biotopverbund längs der Bahntrassen (Nord- Südgrünzugverbund) bleibt erhalten.

Die genannten Baumarten sind weit verbreitete Arten, die neben ruderalen Standorten auch auf Bahndämmen, Park- und Grünanlagen, in Straßenräumen und in Siedlungsgebieten häufig vorkommen.

Im zwischenzeitlich verabschiedeten Landschaftsprogramm (LaPro) vom 8.6.2016 werden inhaltlich folgende Aussagen getroffen:

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz sind die geplanten Schutzgebietsausweisungen im Bereich des Gleisdreiecks und der südlichen Verlängerung entfallen. Die Darstellung der für den Biotopverbund geeigneten Flächen bezieht sich nunmehr eindeutiger auf den Bereich östlich der Gleisanlagen. Im Übrigen ist das Plangebiet weiterhin dem städtischen Übergangsbereich zugeordnet.

Insofern gilt auch für das nunmehr gültige LaPro die Feststellung, dass die Darstellung des Landschaftsprogrammes nicht im Widerspruch zum Bebauungsplan steht.

Notwendiger Schutz der Straßenbäume

Die Platanen gehören nicht zu den „gesündesten“ Straßenbäumen. Es wird befürchtet, dass zusätzlich zu den Platanen auf Höhe der geplanten Häuser 4 bis 6 auch die kleinen, 20-30 Jahre alten Platanen (im Gutachten Nr.38 - 41) sowie die südlich der Einfahrt gelegenen Bäume (Nr. 42 - 45) beim Bau der Einfahrt und der Errichtung von Haus 2 gefährdet sind. Von den Baumscheiben bis zur derzeitigen Mauer sind es nur etwas mehr als 2,5 m. Allein beim Abriss der Mauer werde es schwierig werden die Bäume beim Bau nicht zu beschädigen.

Im Plangebiet seien viele laubtrüchtigere und damit stärker CO₂-verarbeitende Bäume gefällt worden. Man brauche diese Bäume an so stark befahrenen Straßen wie der Yorckstraße.

Es wird bezweifelt, dass Wurzelfunde an das Grünflächenamt gemeldet und weitere Maßnahmen abgestimmt werden. Auch wird bezweifelt, dass Schnittmaßnahmen an den Baumkronen durch erfahrene Fachbetriebe und unter ökologischer Baubegleitung erfolgen.

Es trifft zu, dass an fünf der 20 Platanen stärkere Schädigungen bestehen. Der Erhalt der Straßenbäume war jedoch von Anbeginn der Planung ein erklärtes Ziel der Planungsbeteiligten. Nach Abstimmungen und Vorortterminen mit dem Plangeber und den zuständigen Fachbehörden wurde ein Sachverständigengutachten (plan.b, September 2015) beauftragt.

Das Gutachten stellt fest, dass durch entsprechende Schutzmaßnahmen an Bäumen, wie z.B. ein Pflegeschnitt, Schutz von Baumscheiben, Hochbinden der Baumkrone, Schutz des Wurzelbereiches durch Suchschachtung vor Baubeginn ein Erhalt der Bäume gewährleistet werden kann.

Für die ordnungsgemäße Durchführung der Schnittmaßnahmen ist das Straßen- und Grünflächenamt zuständig.

Klimafunktion der Bautzener Brache

Die stadtklimatische Funktion des Bahngeländes als Belüftungsschneise und als Kaltluftentstehungsgebiet darf nicht weiter eingeschränkt werden. Die Bebauung der Bautzener Brache wirkt sich negativ auf das Stadtklima aus, da sie den „Kaltluftvolumenstrom“ in Nord-Südrichtung einschränkt. Dies gilt insbesondere aufgrund der enormen Verdichtung in den an das Bahngelände angrenzenden Gebieten sowie vor dem Hintergrund der globalen Erwärmung.

Das Gutachten, weist zwar eine gewisse Durchlässigkeit nach, in Bodennähe wird aber auch eine nachweisbare Verringerung des Kaltluftvolumenstroms festgestellt. Das Klimagutachten wird daher angezweifelt.

Zur Ermittlung der klimaökologischen Auswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplans wurden mittels des Klimamodells FITNAH mithilfe verschiedener meteorologischer Parameter die planungsbedingten Auswirkungen auf die Lufttemperatur und den Kaltluftvolumenstrom im Fachbeitrag Klima berechnet. Die Flächenkulisse des Planszenarios berücksichtigt dabei auch die nördlich der Yorckstraße vorgesehenen Bebauungspläne. Sowohl aufgrund der Berechnungen aus dem Fachbeitrag als auch anhand einer gesamtstädtischen Betrachtung, die auch die globale Erwärmung berücksichtigt, ergeben sich im Planzustand kaum Veränderungen gegenüber der Bestandssituation. So stellt sich gegenüber dem Ist-Zustand nur ein geringfügig veränderter Kaltluftvolumenstrom durch die Planung dar. Der regional wirksame Volumenstrom bleibt von der Planung unberührt.

Im Fachbeitrag Klima (Geo-Net 2014) wird die Methodik der Bewertung der klimaökologischen Auswirkung durch Flächennutzungsänderung beschrieben. Das Gutachten entspricht den wissenschaftlich-technischen Anforderungen.

Fehlende Beiträge zur Entlastung des Stadtklimas

Vom Klimagutachter wurde in der Einwohnerversammlung am 28.4.2016 eine geringe Erhöhung der Temperatur durch die geplante Bebauung erwähnt. Das Projekt leistet keinen Beitrag dem entgegen zu wirken. Es fehlen z.B. Fassadenbegrünungen der Gebäude und weitere Pflanzungen am Straßenverlauf des Grundstücks. Auch das große Volumen der Bebauung ist ein Problem.

Trotz teilweiser Versiegelung hatte die Bautzener Brache durch ihr Vegetationsvolumen eine gewisse, die Schadstoffe der Yorkstraße absorbierende Wirkung sowie im Sommer einen kühlenden Effekt. Daher spricht vor dem klimatischen Hintergrund ebenfalls viel gegen die Bebauung.

Es wird richtig dargestellt, dass eine geringe Erhöhung der Temperatur durch die geplante Bebauung zu erwarten ist. Die Veränderung bleibt jedoch weitgehend auf das geplante Baugebiet beschränkt.

Eine wirksame Maßnahme gegen die Erwärmung wird laut Fachbeitrag Klima (Geo-Net 2014) durch die Baukörperstellung erreicht, da über die direkt auf den Gleisdreieckpark zulaufenden Abstandsflächen weiterhin Kaltluft in das Plangebiet selbst und in die angrenzenden Siedlungsflächen eindringen kann. Die Begrünung der Lärmschutzwände sowie umfangreiche Pflanzmaßnahmen mit Bäumen, Hecken und Gehölzpflanzungen tragen zudem dazu bei, einer Erwärmung entgegenzuwirken. Weitere Vorgaben wie eine Fassadenbegrünung oder eine umfangreichere Bepflanzung der Flächen längs der Straßen werden aus architektonischen bzw. funktionalen Gründen nicht vorgegeben.

Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Pappelfällung

Die Pappelfällung bewirkt eine starke Erhitzung der gegenüberliegenden Wohnungen in den Sommermonaten.

Die Pappelfällung wurde nicht im Rahmen des Bebauungsplanes 7-66 VE durchgeführt, sondern erfolgte auf Veranlassung des Straßen- und Grünflächenamtes aufgrund eines Pilzbefalles und der nicht mehr gegebenen Verkehrssicherheit.

Auswirkungen der Versiegelung

Die Fläche des Bebauungsplangebiets wird durch die geplanten Tiefgaragen zu 70% versiegelt. Dies widerspricht der Verkehrspolitik des Senats und auch der Klimapolitik, die eine Versickerung des Regenwassers und eine natürliche Grundwassererneuerung durch eine äußerst geringe Versiegelung auf dem Gelände vorsieht.

Der Versiegelungsanteil bleibt durch die geplante Bebauung in etwa gleich hoch. Im Plangebiet wird das anfallende Niederschlagswasser vollständig vor Ort versickert werden. Dazu werden auf allen Dachflächen der Wohnhäuser sowie auf den mit einer Erdschicht überdeckten Garagendächern Retentionsräume geschaffen. Zudem soll das anfallende Niederschlagswasser über ein unterirdisches Rigolensystem versickert werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Vorhabengrundstück gemäß dem qualifizierten Freiflächenplan, der in enger Abstimmung mit der Wasserbehörde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erarbeitet wurde.

Zahlung der Wiederherstellungskosten

Wer zahlt für die zerstörte Natur und die Wiederherstellung?

Die mit dem Bebauungsplan verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt können vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Die Kosten trägt die Vorhabenträgerin.

Avifauna

Laut dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg sind die Vogelbestände in Berlin dramatisch zurückgegangen. Zwischen 1990, als der Maximalwert gemessen wurde, und 2010 mit dem kleinsten Wert, ging der Bestand um 52,5 % zurück. Dieser Prozess wird sich wegen des Rückgangs von Brachflächen und der Erschließung für Bau- und Infrastrukturprojekten in der Innenstadt fortsetzen.

Die getroffene Aussage, wonach der Vogelbestand in Berlin, und hier insbesondere die an Brachflächen gebundenen Arten, dramatisch zurückgegangen ist, ist zutreffend. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange der im Plangebiet betroffenen Brutvögel (Ökoplan 2015) beruht hingegen nicht auf Darstellungen ausgewählter Arten des Amtes für Statistik, sondern maßgeblich auf Aussagen zu allen in Berlin vorkommenden Brutvögeln Berlins der Roten Liste nach WITT & STEIOF (2013), die regelmäßig, den aktuellen kurz- und langfristigen Bestandstrend betreffend, fortgeführt und überarbeitet wird.

Bei den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Europäischen Vogelarten werden Arten, deren Bestandstrend rückläufig ist und die nur „mittelhäufig“ vorkommen, einzelartbezogen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betrachtet, sofern das Bebauungsplangebiet ein Bestandteil des Brutreviers ist. Dies trifft im Planfall auf den Girlitz mit einer Habitatbindung an Brachflächen und den Haussperling als Gebäudebrüter zu. Aber auch alle weit verbreiteten, ungefährdeten Arten werden einer vereinfachten Prüfung unterzogen. Umfangreiche Maßnahmen werden im Artenschutzfachbeitrag (Ökoplan 2015) beschrieben, um die örtlichen Populationen nicht zu gefährden.

Auswirkungen neuer Bauvorhaben auf die Grünflächenversorgung

Weitere Bauvorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft führen zur Vernichtung wertvoller Grünflächen, die gerade im innerstädtischen Bereich wichtig sind. Die Nutzung als Grün- und Erholungsraum ist wichtig, weil durch die geplanten neuen Bahnlinien der Stammbahn und der S 21 mindestens 4,4 ha Grünfläche im Westpark des Gleisdreiecks verloren gehen.

Die westlichen Restflächen werden zudem einer stärkeren Verlärmung der kreuzenden Bahnen unterliegen und in ihrer Erholungsfunktion zusätzlich eingeschränkt sein. Die Bautzener Brache kann und sollte deswegen mit ihren 2,2 ha (22.000 qm) wenigstens die Hälfte der wegfallenden Fläche ersetzen.

Dem Verlust von 4,4 ha Grünfläche im Westpark des Gleisdreiecks stehen in unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabengebietes rund 16 ha Grünfläche am Gleisdreieck, 3,5 ha am Nord-Süd-Grünzug und 5 ha am Flaschenhalspark gegenüber, die aus den ehemaligen Bahnflächen entstanden sind und in den Jahren 2010 bis 2013 fertiggestellt wurden.

Im Übrigen wurde alle das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 7-66VE betreffenden Belange der Grünflächenversorgung innerhalb dieses Verfahrens in der Begründung berücksichtigt und abgewogen (Weiteres s.u.).

Unzureichende Grünflächenversorgung

Die Bebauung schafft und erhöht weitere Defizite an Erholungsflächen. In dem Gebiet gibt es ein Defizit an Erholungsflächen, siehe Umweltatlaskarte 06.05, jedoch ohne Berücksichtigung des Gleisdreieckparks. Aber auch mit Park sind die Gebiete westlich der S 1 unterversorgt, auch kommen oder kamen entlang der Eylauer Straße, der Kreuzbergstraße, der Bautzener Straße, der Flottwellstraße und wohl auch noch im Möckernkiez und im ehemaligen Postbankgebäude mehrere Hundert Wohnungen mit ihren Bewohnern dazu.

Vor dem Hintergrund des notwendigen Defizitabbaus bei den öffentlichen Grünflächen im Schöneberger Norden ist die Überplanung der betreffenden Außenbereichsfläche als Grün-

fläche insofern erforderlich, da ansonsten auch keine Fortschritte bei der Grünflächenversorgung erzielt werden könnten.

Ein Nachweis der Deckung des induzierten, zusätzlichen Bedarfs an einer „öffentlichen siedlungsnahen, Grünfläche“ von weiteren ca. 4.200 qm wird nicht geführt. Die diesbezüglich auf S. 82 der Planbegründung gegebenen Hinweise führen in die Irre, weil davon auszugehen ist, dass das Versorgungspotenzial der betreffenden Flächen bereits ausgeschöpft ist. Schließlich wurden die im Landschafts- und Artenschutzprogramm der SenStadtUm beschriebenen Defizite allein von 77 ha an siedlungsnahen Grünanlagen in Nordschöneberg schon vor über 32 Jahren registriert, bevor noch die massiven baulichen Verdichtungen z.B. an der Flottwellstraße durchgeführt wurden.

Insgesamt bewirkt der Plan also eine Vergrößerung des Defizits an öffentlichen Grünflächen im Schöneberger Norden um mindestens weitere 5.400 qm.

Die Stellungnahme ist in dem Punkt unzutreffend, dass bei der Grünflächenversorgung laut Umweltatlaskarte 06.05 „Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen“ ein Defizit besteht. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes, und das betrifft den gesamten westlich angrenzenden Siedlungsbereich bis zur S-Bahnlinie 1, gilt als mit wohnungsnahen Grünanlagen versorgter Bereich. Da die Daten, wie richtig festgestellt wird, die neuesten Entwicklungen (weder die fertig gestellten Grünflächen noch die zugezogenen Bewohner/innen) noch nicht beinhalten, können diese nur hilfsweise zur Bewertung der Grünflächenversorgung herangezogen werden.

Auch der Nachweis der Deckung des zusätzlichen Bedarfes an siedlungsnahen Grünflächen kann, wie oben dargestellt, nicht anhand der aktuellen Versorgungszahlen und Daten erbracht werden. Das Plangebiet befindet sich per Definition im Einzugsbereich des Ostparks des Gleisdreiecks, des Flaschenhalsparkes und des Viktoriaparks, die aufgrund ihrer Größe als siedlungsnahen Grünanlagen gelten.

Der rechnerische Nachweis der Deckung des zusätzlichen Bedarfs an einer öffentlichen siedlungsnahen, Grünfläche von weiteren 4.200 m² ist nicht möglich, da keine Analysekarten- oder -daten entsprechend der wohnungsnahen Grünversorgung vorliegen.

Insofern ist auch die Aussage, dass durch das Bauvorhaben eine Vergrößerung des Defizites um 5.400 m² im Schöneberger Norden ergibt, haltlos.

Das angegebene Defizit von 77 ha an siedlungsnahen Grünflächen im Schöneberger Norden hat sich in den vergangenen Jahren deutlich reduziert. Im Übrigen wird durch die Umsetzung der sogenannten Schöneberger Schleife die Grünvernetzung zu weiter entfernten, überörtlichen Parks, wie das Südgelände und dem Großen Tiergarten ermöglicht.

Forderung einer öffentlichen Grünfläche „naturnaher Wald“

Die Wahrung der ursprünglich verfolgten materiellen Ziele könnte durch die kollektiv von den Anwohner/innen zu entwickelnde Definition der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche z.B. „naturnaher Wald“ gewährleistet werden.

Dies entspricht nicht der Intention der Planung. Im Süden des Plangebiets wird eine Teilfläche des Vorhabengrundstücks als „Öffentliche naturnahe Parkanlage“ gesichert und somit ein ausreichender Beitrag zur Freiflächenausstattung geleistet.

Freihaltung der Bautzener Brache

Städtebauliche und stadtklimatische Gründe sprechen für ein Freihalten der Bautzener Brache. Die Bautzener Brache wäre eine notwendige und perfekte Ergänzung des in den letzten Jahren entstandenen Grünzugs zwischen Potsdamer Platz und Südkreuz.

Es gibt keine übergeordnete Planung, die entlang der S 2 auf der Westseite einen durchgängigen Grünzug vorgesehen hat. Der FNP stellt die entsprechend Fläche zum Teil als

Bahnfläche, vor allem aber als Wohnbaufläche W1 dar, wobei W1 für verdichteten Wohnungsbau steht. Dem Wunsch nach Ergänzung des Grünzugs wird nicht entsprochen, da den landesplanerischen Zielstellungen bereits auf der Ostseite der Bahnanlagen entsprochen wurde und dem Belang der zusätzlichen Vernetzung durch ein Geh- und Radfahrrecht im Plangebiet entsprochen werden soll. Diese dennoch grünflächegeprägte Verbindungsmöglichkeit wird erstmalig der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.

Grünfläche statt Bauland

Die Fläche der Bautzener Brache wird als Ergänzung des Gleisdreiecks- und Flaschenhalsparks sowie des Nord-Süd-Grünzugs benötigt. Zwischen Potsdamer Platz und Bahnhof Südkreuz stellt das Gleisdreieck und südlich anschließende Bauflächen einen grünen Keil zwischen den östlich liegenden Stadtteilen von Kreuzberg und Tempelhof sowie Tiergarten und Schöneberg auf der westlichen Seite dar.

Der Anregung kann nur teilweise entsprochen werden, indem Teile der Flächen im südlichen Geltungsbereich als öffentliche naturnahe Parkanlage festgesetzt werden. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine ehemalige Bahnfläche, also um eine für die Erholungsnutzung nicht zugängliche Fläche, die nunmehr im privaten Eigentum ist und daher im Normalfall für eine öffentlichen Nutzung auch künftig nicht zur Verfügung stehen würde. Vor dem Hintergrund, dass sich im Umfeld bereits zahlreiche öffentliche Grünflächen befinden und zurzeit der erklärte politische Wille besteht, neuen Wohnraum zu schaffen, lässt sich eine Nicht-Bebauung der Fläche kaum rechtfertigen.

Unzureichende Größe der künftigen öffentlichen Parkanlage

Die durch den Vorhabenträger im Rahmen der Bebauung zu schaffende Grünfläche – öffentliche Parkanlage von 2.400 qm - entspricht nicht der notwendigen Ausgleichsfläche (Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen) für die geplante Bebauung. Sie schafft und erhöht somit weitere Defizite an Erholungsflächen. Die Bedarfsdeckung als „öffentliche, wohnungsnah Grünfläche“ wird nur dadurch erreicht, dass die erforderlichen privaten Freiflächen im Baugebiet drastisch reduziert werden.

Es wird richtig dargestellt, dass der durch die Planung voraussichtlich entstehende Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen durch die geplante öffentliche naturnahe Parkanlage nicht vollständig abgedeckt wird. Mit den neu entstandenen Grünflächen in unmittelbarer Nähe, wie dem Nord-Süd-Grünzug, dem Flaschenhalspark sowie dem Park am Gleisdreieck, weist der Norden Schönebergs jedoch eine große Bandbreite unterschiedlicher Freiraumstrukturen auf, so dass die Freiraumversorgung auch nach Umsetzung der Planung insgesamt als gut zu bewerten ist. Dank der in jüngster Zeit entstandenen bzw. in Bau befindlichen Grünanlagen gilt das Umfeld des Plangebietes als mit wohnungsnahen Grünanlagen als ausreichend versorgt. Das Plangebiet befindet sich zudem im Einzugsbereich des Ostparks des Gleisdreiecks und des Viktoriaparks, die aufgrund ihrer Größe als siedlungsnahen Grünanlagen für das Plangebiet gelten. Die Tatsache, dass der durch das Planungsvorhaben erzeugte Neubedarf an wohnungsnahen Grünflächen nicht vollständig innerhalb des Plangebietes abgedeckt werden kann, ist vor diesem Hintergrund vernachlässigbar.

Bautzener Brache als übergeordnete Grünverbindung

Die Fläche der Bautzener Brache wird als Ergänzung des Gleisdreiecks- und Flaschenhalsparks sowie des Nord-Süd-Grünzugs benötigt. Die Bautzener Brache soll als Erholungsfläche, als Grün- und Biotopverbindung, als Verbindung für Fahrradfahrer und Fußgänger dienen.

Durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der Allgemeinheit für Fußgänger und Radfahrer an der östlichen Grundstücksgrenze wird die Einbindung in das vorhandene grüngerprägte Wegenetz und eine bessere Verknüpfung mit dem umgebenden Quartier gesichert. Wenn die außerhalb des Verfahrens liegenden Bedingungen für eine geplante Wegeverbindung über die Yorckbrücke Nr. 5 erfüllt würden, entstünde ausgehend von der Planungsabsicht des Vorhabens zudem eine durchgehende und barrierefreie Grünverbindung zwischen dem südlich gelegenen Nord-Süd-Grünzug und dem Park am Gleisdreieck. Hierdurch würde dann zukünftig ein wichtiger Beitrag zur Erlebbarkeit der umliegenden großflächigen Parkanlagen geleistet.

Ausgleichsmaßnahmen aus anderen Planungen

Der Bebauungsplan ignoriert die bereits festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, die aus der Planfeststellung „Verkehrsanlagen Zentraler Bereich“ resultieren. Die entsprechenden Maßnahmen liegen teilweise innerhalb des Plangebiets.

Die dargestellte ökologische Ausgleichsmaßnahme befindet sich auf Bahnflächen östlich des Vorhabengebietes.

Fehlende Aufenthaltsorte

Es wurden viele Kinderspielflächen vorgesehen, jedoch wenige Aufenthaltsorte für z.B. ältere Menschen. Es sollten Orte geschaffen werden mit Bankgruppen oder Bankreihen ähnlich dem Gleisdreieck-Park. Die Wohnungen im Bestand der Altbauten brauchen Aufenthaltsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Für manche ältere Leute ist der Weg bis in den Gleisdreieck-Park vielleicht schon zu weit.

Die Anregung wird bereits berücksichtigt. So stellt der qualifizierte Freiflächenplan die Grünflächen und Möblierung, wie z.B. Bänke und Aufenthaltsbereiche dar. Eine Bank ist in der Bautzener Straße und darüber hinaus zahlreiche Sitzgelegenheiten auf dem Quartiersplatz in Verlängerung der Großgörschenstraße vorgesehen. Im Vergleich zur bestehenden Situation, in der weder eine Zugänglichkeit noch eine Aufenthaltsqualität für die Anwohner besteht, ergibt sich mit der vorliegenden Planung eine deutliche Verbesserung der Aufenthaltssituation für ältere Menschen.

Immissionsschutz

Zusätzliche Schadstoffbelastungen

Die Belastung durch Stickoxid liegt in vielen städtischen Innenbezirken um mehr als das Doppelte über dem EU-Grenzwert. Aufgrund der geplanten Bebauung in unmittelbarer Nähe der Yorckstraße werden zusätzliche Schadstoffbelastungen erwartet.

Diese Aussage trifft für das Plangebiet nur eingeschränkt zu, da höhere Stickoxidbelastungen zurzeit lediglich längs der Yorckstraße auftreten. Hieraus abzuleiten, dass eine bauliche Nutzung längs der Yorckstraße aufgrund der Schadstoffbelastung nicht zu vertreten sei, wäre unverhältnismäßig und hätte in logischer Konsequenz zur Folge, dass entlang der meisten Hauptstraßen Berlins jegliche durch Menschen nutzbare Bebauung ausgeschlossen werden müsste. Die auftretenden Schadstoffbelastungen sind zudem nicht so hoch, dass sie nicht durch Maßnahmen zur Luftreinhaltung bzw. verkehrliche Maßnahmen mittel- bis langfristig zu lösen wären (siehe Aussagen zum Luftreinhalteplan 2011-2017 auf Seite 24 der Begründung zum Bebauungsplan).

Der vorliegende Bebauungsplan trifft im Übrigen zum Schutz vor Schadstoffimmissionen eine Regelung, mit der eine wirksame Verringerung des Schadstoffausstoßes von Heizungsanlagen erreicht werden kann. Zudem sieht die Planung die Errichtung einer eingeschränkten Stellplatzzahl vor (50 Stellplätze für den Einzelhandel, 142 für die Wohnnut-

zung) die vollständig in Tiefgaragen untergebracht werden sollen. Hiermit wird ein Beitrag zur Vermeidung einer zusätzlichen Schadstoffbelastung geleistet, da eine ebenerdige Anordnung der Stellplätze und ein an übliche Durchschnittswerte orientierter Stellplatznachweis eine höhere Lärm- und Schadstoffbelastung zur Folge hätte. Ein gänzlicher Verzicht auf Stellplätze würde im Übrigen aufgrund des hieraus resultierenden Parkplatzsuchverkehrs ebenfalls zu einer zusätzlichen Schadstoffbelastung führen.

Verkehrsbedingte Lärmbelastungen

Aufgrund der von den Verkehrsstrassen ausgehenden Lärmimmissionen, werden hohe (gesundheitsgefährdende) Lärmbelastungen für die neue Bebauung erwartet.

Es trifft zu, dass von den angrenzenden Verkehrsstrassen, der östlich gelegenen Bahn und der nördlich befindlichen Yorckstraße, hohe Lärmimmissionen ausgehen. Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ein Gutachterbüro mit der Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt, um zum einen die Lärmsituation im Bestand und nach Umsetzung der Planung zu untersuchen und zum anderen hierauf basierend Empfehlungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entwickeln. Entsprechend setzt der vorliegende Bebauungsplan in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag verschiedene Maßnahmen fest (Lärmschutzwand, Dämmmaße für Außenbauteile, Lüftungsanlagen, Vorgaben zum Schutz der Außenwohnbereiche), mit denen sich die unterschiedlichen Anforderungen der wesentlichen Schutzziele (Schutz von Aufenthaltsräumen, Schutz von Wohnaußenräume, Schutz des Aufenthalts im Freien und Schutz des Freiraum der Kindertagesstätte) insgesamt erfüllen lassen. Entsprechend ist sichergestellt, dass mit Umsetzung der Planung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden.

Schallreflektionen durch Neubau

Es wird befürchtet, dass der Lärm der Yorkstraße durch den Neubau von Haus 1 auf die bestehenden Gebäude reflektiert wird. Darum sollte die Bebauung geringer als 6 Etagen, weitere Meter von der Straßenkante entfernt und in einem Winkel zur Straßenkante errichtet werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurden bei der Ermittlung der künftigen Lärmsituation auch die aus der Neubebauung resultierenden Schallreflektionen berücksichtigt. Das Gutachten trifft jedoch keine expliziten Aussagen darüber, welche Auswirkungen eine geringere oder verlagerte Bebauung auf die Geräuschsituation an der Bautzener Straße hätte. Deutlich wird anhand der Ergebnisse des Gutachtens aber, dass aufgrund der abschirmenden Wirkung der zukünftigen Gebäude eine Verringerung des Bahnlärms und in Summe auch eine Verringerung der Gesamtverkehrslärmbelastung (auch unter Berücksichtigung des vom Vorhaben zusätzlich erzeugten Verkehrs) um bis zu 5 dB für die Anwohner an der Bautzener Straße vorhanden sein wird. Es darf bezweifelt werden, dass eine andere Gebäudestellung eine relevante Auswirkung nach sich ziehen würde, wohingegen eine Verringerung der Gebäudehöhe sogar das Gegenteil erwarten lässt und eine Verschlechterung der Abschirmwirkung gegenüber dem Bahnlärm mit sich bringen würde.

Baukosten durch Lärmbelastung

Aufgrund der Lärmbelastung durch die Bahntrasse ergeben sich hohe Baukosten.

Es trifft zu, dass sich durch die Lärmbelastung und die hieraus erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz (Verwendung schalldämmender Außenbauteile, Errichtung von Lüftungsanlagen, Errichtung einer Lärmschutzwand) höhere Baukosten ergeben. Diese Kosten stellen die Baumaßnahme jedoch nicht grundsätzlich in Frage.

Ungesunde Wohnverhältnisse durch künstliche Belüftung

Die erforderlichen Schallschutzfenster und die künstliche Belüftung in den geplanten Gebäuden ziehen ungesunde Wohnverhältnisse nach sich. Die Wohnungen müssen als „akustische Käfige“ ausgebildet werden.

Die erforderlichen Schallschutzfenster sind an die Geräuschbelastung angepasst. Sie bleiben offenbar, so dass der Bewohner selbst entscheiden kann, ob er das Fenster schließen möchte oder nicht.

Die Lüftungseinrichtungen resultieren aus den politischen Vorgaben zum sparsamen Umgang mit Energie und sind Teil der kontrollierten Wohnraumlüftung: Sie sorgen durch Wärmerückgewinnung für ein besonders energieeffizientes Wohnen. Das akustische Konzept greift diese somit ohnehin vorhandenen Lüftungseinrichtungen auf und integriert sie.

Die Schallschutzfenster und die kontrollierte Wohnraumlüftung erzeugen daher keine ungesunden Wohnverhältnisse, sondern gewährleisten diese erst, da hierdurch ein wirksamer Lärmschutz bei gleichzeitiger Wahrung der Frischluftzufuhr erreicht werden kann. Der Vorwurf des akustischen Käfigs ist übertrieben, da es jedem Bewohner trotz des vorgesehenen Einbaus von Lüftungsanlagen freigestellt ist, seine Fenster so oft und so lange zu öffnen, wie es ihm beliebt.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Beurteilungswerte, nach Einschätzung des Lärmgutachters erhöhte Werte darstellen, die eine Worst-Case Situation wiedergeben, die in dieser Form in der Realität kaum auftreten wird. So wurde anhand messtechnischer Untersuchungen vor Ort festgestellt, dass der Schienenverkehr als maßgebliche Lärmquelle im Gebiet Lärmimmissionen verursacht, die weit unter den Werten liegen, die sich gemäß der rechnerischen Ermittlung auf Grundlage der in der Bauleitplanung heranzuziehenden Berechnungsvorschrift „Schall 03“ ergeben haben.

Störung der Nachtruhe

Die Nachtruhe wird durch die Öffnungszeiten des Supermarkts und des Sportcenters, nächtliche Anlieferungen, die Tiefgaragennutzung, parkplatzsuchende PKWs und Fahrzeuge an der Kreuzung Yorkstraße gestört.

Die gegenüber dem Bahnlärm abschirmende Wirkung des Bauvorhabens erzeugt auch unter Berücksichtigung des mit dem Vorhaben verbundenen Verkehrszuwachses im Wesentlichen eine Lärminderung und nur in Teilen eine unwesentliche Erhöhung der Lärmbelastung. Hinsichtlich der geplanten Gewerbebetriebe sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten, da diese nur zulässig sind, sofern sie das Wohnen nicht stören, hier also im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein ausreichender Schutz sicher gestellt werden kann. Auch hinsichtlich der Geräuschbelastung, die mit der Nutzung der Zufahrt zur Tiefgarage der Einzelhandelseinrichtung verbunden ist, sind keine erheblichen Umweltbelastungen zu erwarten. Diese Behauptung ist nicht zutreffend. Die seitens der Deutschen Bahn dem Schallgutachter vorgegebenen Verkehrszahlen für das Jahr 2025 berücksichtigen bereits den zusätzlichen Verkehr der S 21. Hinreichend konkret ist die Realisierung der 2. Ausbaustufe, d. h. die Verlängerung der S 21 bis zum Bahnhof Potsdamer Platz. Die 3. Ausbaustufe umfasst den Umbau des S-Bahnhofes Yorkstraße einschließlich eines viergleisigen Ausbaus. Diese Planung ist jedoch noch nicht hinreichend konkretisiert, so dass sie nicht in das Verfahren einzustellen war. Vorsorglich wurden aber bereits die Auswirkungen der zu erwartenden Zugzahlen nach Realisierung der 3. Ausbaustufe im Vergleich zur berücksichtigten 2. Ausbaustufe bei der zuständigen Senatsverwaltung angefragt.

Nach Mitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. VII C 35 vom 30. Juni 2015 bleiben die Verkehrsmengen zwischen der 2. und 3. Ausbaustufe unverändert, so dass die berücksichtigten Verkehrsmengen bereits die 3. Ausbaustufe umfassen.

Die entsprechenden Zugzahlen sind nur unwesentlich höher als die derzeitigen Zugzahlen, da ein Teil der Züge der Linien S 2 und S 25 künftig auf dem Streckenabschnitt der S 21 verkehren wird und sich die künftigen Zugzahlen nicht allein aus der Summe der heutigen Zugzahlen mit den künftigen Zugzahlen der S 21 ergeben.

Das vorliegende Gutachten hat hier ermittelt, dass an der Bautzener Straße die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber um mindestens 6 dB(A) und in der Nacht zumindest geringfügig unterschritten werden. Da nachts auf die Immissionsorte an der Bautzener Straße keine relevanten Vorbelastungen durch andere Gewerbebetriebe einwirken, ergibt sich hiermit keine schädliche Summierung von Lärmeinwirkungen. Dies gilt auch im Hinblick auf kurzzeitige Pegelspitzen, die ebenfalls keine Überschreitung der Anforderungen der TA Lärm erwarten lassen.

Durch die Garagenzufahrt an der Yorckstraße ist ebenfalls keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten. Eine Überschreitung ist lediglich am Gebäude Yorkstraße 56a nicht auszuschließen. Es kann zur Nachtzeit aufgrund einer beschleunigten Abfahrt von Pkw (z.B. von Besuchern des Fitnessstudios) zu einer Überschreitung des Maximalpegelkriteriums (64 dB(A) statt 60 dB(A)) kommen. Hierauf wurde im Verfahren reagiert, indem in diesem Gebäude lediglich nur Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. Aufsichtspersonen zulässig sind. Weitere Wohnnutzung ist nicht zulässig.

Kaum nutzbare Loggien und Balkone

Die geplante Loggien und Balkonen sind stark lärmbelastet und kaum nutzbar.

Es trifft zu, dass die künftigen Loggien und Balkonen zum Teil hohen Lärmbelastungen ausgesetzt sind. Daher wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Regelung vereinbart, die standortbezogen verschiedene bauliche Maßnahmen zum Schutz der Balkone und Loggien gewährleisten soll. Die Aussage, dass die Balkone und Loggien somit kaum nutzbar wären, ist daher nicht zutreffend.

Geringere Lärmbelastung auf dem BSR-Gelände

Die Lärmbelastung auf dem alternativ in Frage kommenden BSR-Gelände ist wesentlich geringer.

Es mag sein, dass die Lärmbelastung auf dem als alternativen Wohnungsstandort vorgeschlagenen BSR-Gelände niedriger ist als im Vorhabengebiet. Dies ist jedoch für den vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant, da die vorliegende Planung allein aufgrund der Tatsache, dass es in der Nähe des Vorhabengebiets eine untergenutzte Fläche gibt, die möglicherweise für ein vergleichbares Wohnbauvorhaben in Frage käme, nicht in Frage gestellt wird. Hier ist nochmals festzuhalten, dass das Vorhaben auf der Brachfläche an der Bautzener Straße der Realisierung einer notwendigen Wohnbebauung dienen und unabhängig von der Suche nach weiteren Wohnbaustandorten entwickelt werden soll. In wie weit sich das BSR-Gelände auch als Wohnungsbaustandort geeignet wäre und der Standort überhaupt aufgegeben werden soll, müsste gesondert geklärt werden.

Annahme zu niedriger Zugzahlen der S 21

Das Schallgutachten berücksichtigt nicht den zusätzlichen Verkehr der S 21. Die Zahlen sind zu niedrig.

Diese Behauptung ist nicht zutreffend. Die seitens der Deutschen Bahn dem Schallgutachter vorgegebenen Verkehrszahlen für das Jahr 2025 berücksichtigen bereits den zusätzlichen Verkehr der S 21. Hinreichend konkret ist die Realisierung der 2. Ausbaustufe, d. h. die Verlängerung der S 21 bis zum Bahnhof Potsdamer Platz. Die 3. Ausbaustufe umfasst den Umbau des S-Bahnhofes Yorckstraße einschließlich eines viergleisigen Ausbaus. Die-

se Planung ist jedoch noch nicht hinreichend konkretisiert, so dass sie nicht in das Verfahren einzustellen war. Vorsorglich wurden aber bereits die Auswirkungen der zu erwartenden Zugzahlen nach Realisierung der 3. Ausbaustufe im Vergleich zur berücksichtigten 2. Ausbaustufe bei der zuständigen Senatsverwaltung angefragt.

Nach Mitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. VII C 35 vom 30. Juni 2015 bleiben die Verkehrsmengen zwischen der 2. und 3. Ausbaustufe unverändert, so dass die berücksichtigten Verkehrsmengen bereits die 3. Ausbaustufe umfassen.

Die entsprechenden Zugzahlen sind nur unwesentlich höher als die derzeitigen Zugzahlen, da ein Teil der Züge der Linien S 2 und S 25 künftig auf dem Streckenabschnitt der S 21 verkehren wird und sich die künftigen Zugzahlen nicht allein aus der Summe der heutigen Zugzahlen mit den künftigen Zugzahlen der S 21 ergeben.

Fragwürdige Ergebnisse zur Bautzener Straße 2

Die Ergebnisse hinsichtlich der Schallausbreitung und der Lärmauswirkungen auf die Bestandsgebäude in der Bautzener Straße werden angezweifelt.

Die angesprochenen Ergebnisse sind der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 7-66VE entnommen. Sie sind das Resultat einer rechnerischen Ermittlung, die auf anerkannten Berechnungsmethoden und Angaben zu den jeweiligen Verkehrsmengen basiert, die wiederum im Vorfeld mit den zuständigen Fachbehörden ausführlich abgestimmt wurden und daher auch nicht in Zweifel gezogen werden. Die Ergebnisse werden zudem als plausibel erachtet, da es auch ohne Fachwissen logisch erscheint, dass sich die Lärmimmissionen längs der Bautzener Straße verringern, wenn längs der lärmemittierenden, parallel zur Bautzener Straße verlaufenden Bahntrasse mehrgeschossige Gebäude errichtet werden. Dieser Effekt wird durch den zusätzlichen Verkehr auf der Bautzener Straße leicht abgeschwächt, so erhöht sich die straßenverkehrsbedingte Geräuschbelastung in der Bautzener Straße zunächst um bis zu 2 dB(A). Im Gesamtergebnis wird es in der Bautzener Straße ruhiger als ohne Bebauung.

Lärmbelastung durch Ausbau der S 21

Durch den Bau der S 21 rückt die Bahntrasse näher an die Wohnbebauung. Zu diesem Heranrücken fehlen Aussagen hinsichtlich der Lärmbelastung.

Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt die hinreichend konkrete 2. Ausbaustufe der S 21 bis zum Potsdamer Platz. Die künftig zu erwartende Lärmbelastung, die durch die noch nicht hinreichend konkrete 3. Ausbaustufe und den hiermit einhergehenden vierstreifigen Gleisausbau erzeugt werden, werden im Rahmen des dann erforderlichen Planfeststellungsverfahrens behandelt, und die räumliche Verteilung der Gleisanlagen erst dann festgelegt wird. Die Verkehrsmengen werden, wie oben dargestellt, nach derzeitigem Stand nicht abweichen. Sollten sich weitergehende Lärmbelastungen ergeben, werden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens die erforderlichen Lärminderungsmaßnahmen ermittelt, die dann umzusetzen sein werden.

Gebäudehohe Lärmschutzwand zur Einhaltung der Orientierungswerte

Die im Lärmschutzgutachten erfolgte Prüfung hinsichtlich einer höheren Lärmschutzwand kommt zu dem Ergebnis, dass Lärmschutzwände längs der Bahn und auch längs der Yorckstraße in etwa die Höhe der Gebäude erreichen müssten, um zu gewährleisten, dass die Beurteilungspegel an den entsprechenden Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschreiten.“

Die in der Stellungnahme wiedergegebene Aussage zur erforderlichen Höhe der Lärmschutzwand gibt den betreffenden Inhalt des Lärmschutzgutachtens korrekt wieder. Diese Aussage findet sich auch in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

wieder und soll darlegen, dass die Einhaltung der Orientierungswerte im vorliegenden Fall nicht mit sinnvollen Mitteln möglich ist und warum zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der Wohnruhe die Errichtung einer derartigen Lärmschutzwand keine angemessene Maßnahme wäre. Die hier vorgenommene Aussage ist Teil der Prüfung, welche Maßnahmen zur Erreichung eines ausreichenden Lärmschutzes in Frage kommen, und ist zugleich ein wichtiger Schritt der Abwägung. Die als unverhältnismäßig erscheinende Höhe der Lärmschutzwand verdeutlicht im Übrigen weniger die hohe Lärmintensität als vielmehr die generelle Schwierigkeit, höher gelegene Nutzungen vor Lärmimmissionen zu schützen. Im Ergebnis werden im Bebauungsplan anderweitige Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die den ausreichenden Schutz gewährleisten. Lediglich für die Außenbereiche und die Kitanutzung ist eine Lärmschutzwand notwendig und erreicht damit ausreichenden Schallschutz.

3 m hohe Lärmschutzwand

Es sollte eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand errichtet werden.

In Abwägung der unterschiedlichen Belange (Aufrechterhaltung einer ungehinderten Sichtbeziehung und erreichbarer Lärmschutz sowie Beibehaltung der Durchlüftung) kam die Planung zu dem Ergebnis, dass längs der Bahn eine überwiegend 1,5 m hohe und in einem Teilabschnitt im Bereich der vorgesehenen Kindertagesstätte und des Kletterseilgartens maximal 2,5 m hohe Lärmschutzwand ausreicht, um das im Lärmaktionsplan definierte Schutzziel für das Schutzziel „Aufenthalt im Freien“ zu erreichen, wonach die Beurteilungspegel in den Bereichen, die dem längeren Aufenthalt im Freien dienen sollen, zumindest überwiegend nicht über 64 B(A) liegen sollen. In Abwägung der unterschiedlichen Zielsetzungen, wonach auf der einen Seite die Gewährleistung der Erlebbarkeit der anschließenden Freiflächen angestrebt wird, während auf der anderen Seite eine weitere Reduzierung der Lärmeinwirkung im Außenbereich für wünschenswert erachtet wird, wird die genannte Zielsetzung (Erlebbarkeit der anschließenden Freiflächen, erreichbarer Lärmschutz sowie Beibehaltung der Durchlüftung) weiterhin schwerer gewichtet. Entsprechend bleibt es bei der Festsetzung, dass die Höhe der Lärmschutzwand 1,5 m bzw. 2,5 m in einem etwa 80 m langen Abschnitt südlich der verlängerten Großgörschenstraße betragen soll.

Ein wichtiger Aspekt bei der Entscheidung für die Lärmschutzwand und deren jeweiligen Höhe ist die Tatsache, dass dem Lärmschutz in den Wohnhöfen und im Bereich der naturnahen Parkanlage ein stärkeres Schutzbedürfnis eingeräumt wird als dem Außenbereich zwischen der östlichen Bauflucht und der Lärmschutzwand, der künftig in erster Linie der Durchwegung, also keinem längeren Aufenthalt dienen soll. Im letztgenannten Bereich kann durch die Lärmschutzwand jedoch zumindest gewährleistet werden, dass die Beurteilungspegel weitgehend unter 70 dB(A) bleiben und somit nicht die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung erreichen.

Bahnplanung und Yorckbrücken

Fehlende Berücksichtigung der Bahnplanung

Die neue S-Bahnlinie S 21 und der Umbau des S-Bahnhofes Yorckstraße sind bei der Planung nicht berücksichtigt und dargestellt worden.

Die Planung zur S 21 wird unter Berücksichtigung eines anstehenden zukünftigen Planfeststellungsverfahrens so weit, wie zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich, berücksichtigt. Hierzu ist festzuhalten, dass es zum 3. Bauabschnitt der S 21 (Streckenabschnitt zwischen Potsdamer Platz und Südring) noch keine hinreichend konkreten Planungen gibt. Hier liegt bislang nur die Absichtserklärung vor, dass der Zielhorizont für die Umsetzung der Planung das Jahr 2030 ist. Nichtsdestotrotz gab es während des Verfahrens intensive Abstimmungen mit der Bahn und der für die Bahnplanung zuständigen Senatsbehörde, die im Ergebnis dazu führten, dass eine Teilfläche der eigentlich bereits aus dem Eisenbahnrecht ent-

lassenen Fläche als Fläche festgesetzt wurde, die künftige als Bahnanlage genutzt werden kann. Hiermit wurde den Interessen der Bahnbetreiber bereits weitgehend entsprochen. Von Seiten der Deutschen Bahn oder der zuständigen Senatsverwaltung wurden daher im Rahmen der Behördenbeteiligung auch keine weiteren Anforderungen hinsichtlich einer weitergehenden Berücksichtigung der Bahnplanung gestellt.

Bahn benötigt Rettungszufahrt und Logistikflächen

Der 4 m breite Fahrradweg reicht als Rettungszufahrt zum künftigen S-Bahnhof Yorckstraße nicht aus. Für den Bahnhof muss ein Evakuierungskonzept entwickelt werden. Innerhalb des Plangebietes müssen Flächen für künftige Rettungswege zur Verfügung gestellt werden. Für den Umbau des Bahnhofes ist das geplante Grundstück für die Baulogistik erforderlich. Ohne die Nutzung des Grundstückes wird der Umbau teurer, diese Kosten müssen im Verfahren berücksichtigt werden. Diese zusätzlichen Kosten liegen sicher höher als der momentane Verkehrswert der Fläche in Höhe von 1,5 Mio. €.

Die Bahn hat das gesamte Vorhabengebiet 2009 aus dem Eisenbahnrecht entlassen, da sie die Flächen für die eigene Planung nicht benötigt. Da auch zum Zeitpunkt der Entlassung bereits die grundsätzliche Absicht zur Ausbauplanung der S 21 bestand, wird davon ausgegangen, dass dieser Umstand im Rahmen des Entlassungsverfahrens mitgeprüft wurde. Hiervon ausgenommen sind die beiden schmalen Streifen am östlichen Rand des Vorhabengebiets, die auf Initiative der zuständigen Senatsverwaltung bereits als in Aussicht gestellte Bahnanlage festgesetzt werden, da sie wahrscheinlich, abweichend vom ursprünglichen Prüfungsergebnis doch für die Realisierung der künftigen Trassenführung der S 21 in Anspruch genommen werden müssen. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden von Seiten der Bahn keine Aussagen getroffen, wonach weitere Flächen des Plangebiets für den Ausbau der S 21 benötigt werden. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Bahn für den Ausbau der S 21 und den hiermit verbundenen Baumaßnahmen keine weiteren Flächen des Vorhabengebiets benötigen wird.

Zweifel am neuen südlichen Zugang

Es wird die Umsetzbarkeit des neuen südlichen barrierefreien Bahnzugangs angezweifelt.

Im Rahmen des Verfahrens wurde deutlich, dass künftig aller Voraussicht nach Flächen innerhalb des Vorhabengebiets für den neu zu schaffenden Südzugang zum künftig umgebauten S-Bahnhof Yorckstraße in Anspruch genommen werden müssen. Wann und in welcher Form dies erfolgt, steht jedoch noch nicht fest. Mit der Festsetzung eines öffentlich nutzbaren Stadtplatzes in Verlängerung der Großgörschenstraße werden die notwendigen Flächen für die zukünftige Erschließung (Zugang Süd) planungsrechtlich gesichert. Die Ausbauplanung unterliegt dann dem Planfeststellungsverfahren.

Stützmauern stehen vollständig unter Denkmalschutz

In der Denkmalkarte der Senatsverwaltung sind die Yorckbrücken und Widerlager eingetragen, nicht die Stützmauern. Seitens des Landeskonservators (Text von 1992) fallen jedoch alle Stützmauern als verkehrstechnisches Baudenkmal der Berliner Eisenbahngeschichte unter Denkmalschutz. Auch die Stützmauern gehören zum denkmalgeschützten Ensemble der Yorckbrücken. Es wird der Erhalt aller Stützmauern gefordert.

Aus den verfügbaren Unterlagen des Landesdenkmalamtes (Denkmalliste, -Denkmalkarte und Beschreibung) ist zu entnehmen, dass die Stützmauern des Bahndamms der Dresdner Bahn, zu der auch die Yorckbrücke Nr. 5 zählt) nicht zum Schutzgut gehört. Denkmalgeschützt sind die Überführungen über die Yorckstraße einschließlich der Pendelstützen und der Widerlager.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erteilte am 30.03.2016 die Genehmigung zum Abbruch der Stützmauern unter der Auflage, die denkmalgeschützte Brücke 5 und das Widerlager

zu erhalten und nicht zu beschädigen. Sollte in der näheren Umgebung nun eine Neugestaltung vorgenommen werden, muss unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes nach Denkmalsgesetz das vorhandene Denkmal berücksichtigt werden. Dies soll dergestalt erfolgen, dass die neu zu errichtenden, abfangenden Wände mit Klinkersteinen gestaltet werden, so dass sie sich bewusst vom historischen Material unterscheiden. Das Denkmal soll so bewusst betont werden.

Fehlender Anprallschutz bei Yorckbrücke Nr. 5

Die Yorckbrücke Nr. 5 ist laut SenStadtUm aufgrund eines nicht ausreichenden Anprallschutzes für einen Rad- und Fußweg nicht geeignet.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich aufgrund der Hinweise zur Yorckbrücke Nr. 5 keine inhaltlichen Änderungen. Die bereits vorhandene Brücke ist in der Plangrundlage dargestellt und die Fläche, über die die künftige Fuß- und Radwegeverbindung führen soll, wird dem Bestand entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Des Weiteren wird die auf dem derzeitigen Vorhabengrundstück liegende Fläche, über die künftig die Verbindung zur Brücke hergestellt werden soll, als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Stadtplatz mit Treppenanlage“ festgesetzt. Somit werden alle im Rahmen der Bauleitplanung möglichen Vorgaben zur Umsetzung des städtebaulichen Planungsziels erfüllt. Alle weiteren Festlegungen, die die Instandsetzung und Nutzbarkeit der Brücke 5 gewährleisten sollen, werden in anderen Vertragswerken mit den zuständigen Behörden und Stellen geregelt.

Kosten für Ertüchtigung der Yorckbrücke Nr. 5

Die Kosten zur Ertüchtigung der Brücke sind im Durchführungsvertrag verbindlich zu regeln. Der Investor kommt für die Herstellung und Ertüchtigung der Yorckbrücke Nr. 5 bis zu einer Höhe von 200.000 € aus. Welche Kosten muss der Bezirk zusätzlich aufbringen?

Eine Kostenregelung zur Yorckbrücke 5 ist nicht mehr vorgesehen. Im Rahmen einer Stellungnahme der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt X vom 11.05.2016 wird darauf hingewiesen, dass eine diesbezügliche Regelung zwischen Vorhabenträger und Bezirk in einem Durchführungsvertrag nicht möglich ist. Aufgrund der Eigentumssituation kann die Vorhabenträgerin nicht selbst tätig werden. Das Eisenbahnkreuzungsgesetz ist hier maßgeblich. (s. hierzu auch Abwägung der Stellungnahmen der Träger und Behörden im Rahmen der Auslegung)

Erforderliche Regelung zur Ertüchtigung der Yorckbrücke Nr. 5

SenStadtUm hat gefordert, dass erst der Ausbau der Brücke im Durchführungsvertrag geregelt werden muss, bevor der Bebauungsplan festgesetzt wird.

Es besteht nach Einschätzung des Bezirks kein Erfordernis, den Bebauungsplan erst festzusetzen, wenn die Herrichtung der Brücke nachgewiesen ist. Dies wäre nur dann der Fall, wenn die Planung ohne die gleichzeitige Herstellung dieser Wegeführung ohne städtebauliche Rechtfertigung wäre. Dies ist aber nicht der Fall, da das Bedürfnis nach der Wegeführung nicht zwingend aus der plankonformen Bebauung folgt. Der Forderung, dass der Bebauungsplan erst nach Vorlage eines Nachweises für die vorschriftenkonforme Herrichtung der Yorckbrücke Nr. 5 als öffentliche Fuß- und Radwegbrücke festgesetzt werden kann, wird daher nicht gefolgt. Zu möglichen Regelungen im Durchführungsvertrag siehe oben.

Verkehr

Vorhabenbedingter zusätzlicher Verkehr

Durch den großflächigen Supermarkt, das Sportcenter und neue Anwohner wird zusätzlicher Verkehr in das Wohngebiet gezogen. Das Bauvorhaben wird Kfz-Verkehr in erheblichem

Maße durch die beabsichtigte Abweichung vom Zentrenkonzept (Gewerbeansiedlungen und Supermarkt sowie ca. 250 Tiefgaragenplätze) in das Gebiet ziehen und führt dadurch sein eigenes ambitioniertes energetisches Konzept ad absurdum.

Die Aussage, dass durch die bebauungsplanbedingten Vorhaben zusätzlicher Verkehr in das Gebiet gezogen wird, ist grundsätzlich zutreffend. Dieser zusätzliche Verkehr führt jedoch in einer maßvollen Weise statt und kann durch die vorhandenen Straßenräume problemlos aufgenommen werden.

Gemäß der Verkehrsuntersuchung wird davon ausgegangen, dass der zu- und abfahrende Verkehr überwiegend von bzw. in Richtung Yorckstraße fließen wird und der Abschnitt der Bautzener Straße südlich der Großgörschenstraße in deutlich geringerem Maße (530 Kfz/24h) als der Abschnitt nördlich der Großgörschenstraße (940 bis 1.070 Kfz/24h) durch den zusätzlichen Verkehr betroffen sein wird. Dies entspricht, bezogen auf die für das Jahr 2025 prognostizierte Situation einem prozentualen Zuwachs von etwa 25 % (von 2.100 auf 2.630 Kfz/24h) im südlichen Abschnitt der Bautzener Straße und bis 53 % (von 2.010 auf 3.080 Kfz/24h) im nördlichen Abschnitt der Bautzener Straße zwischen Großgörschenstraße und Yorckstraße. Auch wenn die Erhöhung der Verkehrszahlen für den nördlichen Abschnitt absolut betrachtet hoch erscheint, muss diese Aussage vor dem Hintergrund gesehen werden, dass die gesamte Bautzener Straße zurzeit ausgesprochen gering belastet ist und die Erhöhung um 53 % diesen Sachverhalt nicht wesentlich ändert.

Zudem ist im Durchführungsvertrag vereinbart worden, dass ein Monitoring der Ampelanlagen im Einmündungsbereich Bautzener Straße/Yorckstraße durchgeführt wird. Hierdurch besteht die Möglichkeit den Verkehrsfluss etwa durch Justierung der Ampelphasen zu optimieren.

Zusätzlicher Verkehr durch umliegenden Bauvorhaben

Durch die neue Bebauung des Plangebietes und die neuen Baugebiete in der Umgebung wird der Verkehr auch in Bautzener Straße stark zunehmen. Hierfür muss eine Lösung gefunden werden.

Gemäß der im Rahmen der Verkehrsuntersuchung durchgeführten Straßenverkehrszählung wird die Bautzener Straße zurzeit im täglichen Durchschnittlich von 1.800 bis 1.900 Kraftfahrzeugen befahren. Auf die Spitzenstunde runtergerechnet entspricht dies etwa 190 Kraftfahrzeugen (etwa 3 Kfz je Minute), so dass man hier von einer geringen Verkehrsbelastung sprechen kann. Breite und Beschaffenheit der Bautzener Straße sind durchaus noch geeignet, zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Dies gilt auch für die angrenzenden Nutzungen, die zurzeit im innerstädtischen Vergleich nur gering belastet sind und durch den zusätzlichen Verkehr keine unzumutbare Mehrbelastung zu erwarten haben. Die Verkehrsuntersuchung von 2015 hat für die Bautzener Straße planungsbedingt eine zusätzliche Verkehrsbelastung von 530 Kfz je Tag im südlichen Abschnitt und 940 bis 1070 Kfz je Tag im nördlichen Abschnitt der Bautzener Straße ermittelt. Auch unter Einberechnung dieser zusätzlichen Belastungen wird die Verkehrsbelastung in der Bautzener Straße künftig noch geringfügig sein.

Ausbauplanung der B 101

Eine Bebauung der Bautzener Brache sollte erst erfolgen, nachdem der Autotunnel für die B 101 wenigstens im Rohbau fertiggestellt ist.

Der Vorschlag, die Bebauung der Bautzener Brache von der baulichen Umsetzung einer neuen Straßenverbindung abhängig zu machen, die seit vielen Jahren aus städtebaulichen und verkehrspolitischen Gründen nicht mehr Gegenstand der übergeordneten Verkehrsplanung ist, wird nicht berücksichtigt.

Es gab Planungen, die B 101 von Mariendorf nach Norden in Richtung Schöneberg weiterzuführen und dafür eine Trasse über Munsterdamm und Malteserstraße freizuhalten, die in

den schon errichteten Abzweig Grazer Damm des Kreuzes Schöneberg (A 100/A 103) münden sollte. Diese Pläne wurden jedoch bereits 2003 verworfen.

Die Stellungnahme zielt auf eine Straßenplanung der 80er Jahren des letzten Jahrhunderts ab, die Gegenstand der Flächennutzungsplanung war. Hiernach sollte westlich des Bahngeländes eine neue Verbindung zwischen dem Sachsendamm in Verlängerung der Westtangente und den Uferstraßen längs des Landwehrkanals geschaffen werden. Aber auch diese Planung ist inzwischen verworfen worden. Sie findet sich weder im Stadtentwicklungsplan Verkehr noch im aktuellen Flächennutzungsplan wieder. Zudem widerspricht eine solche Planung vollständig dem heutigen Planungsansatz, wonach der Kraftfahrzeugverkehr zumindest in der Innenstadt zurückgedrängt werden soll. Auch hinsichtlich der städtebaulichen Belange und der Belange des Naturschutzes wird der Vorschlag für einen Ausbau der Verkehrsführung als ein nicht vertretbarer Eingriff eingeschätzt. Ein weiteres Argument gegen die vorgeschlagene Ausbauplanung sind die erheblichen Kosten und hiermit verbundene Planungsbefangenheit der betroffenen Flächen, die weitere Jahre ungenutzt bleiben würden.

Bautzener Straße als Einbahnstraße

Es wird vorgeschlagen, die Bautzener Straße zwischen Großgörschenstraße und Monumentenstraße als Einbahnstraße auszubilden, da die Fahrbahn für zwei Richtungsverkehre zu schmal ist.

Ob für die Bautzener Straße im Abschnitt zwischen Großgörschenstraße und Monumentenstraße eine Einbahnstraßenregelung getroffen werden sollte, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und müsste durch die zuständige Verkehrsbehörde noch näher untersucht werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich mit einer Einbahnstraßenlösung zwar die Konfliktsituationen im Begegnungsverkehr verhindern ließe, zugleich ginge hiermit jedoch eine Verkehrszunahme, auch in den umliegenden Straßen, und im betroffenen Abschnitt eine Beschleunigung des Verkehrs einher.

Der künftige Verkehr, auch unter Einberechnung der aus dem Vorhaben resultierenden Verkehrsmenge, von der gesamten Bautzener Straße, also auch den südlichen Abschnitt zwischen Monumentenstraße und Großgörschenstraße, kann problemlos aufgenommen werden kann.

Problematische Ausfahrt der Tiefgarage

Die Tiefgarageneinfahrt zur Yorkstraße ist gefährlich für Fahrradfahrer und Fußgänger. Auch vor dem Hintergrund, dass die Kreuzung Bautzener Straße/Yorckstraße ein Unfallschwerpunkt ist.

Mit dem Neubau der Ampelanlage und der Neuordnung der Fahrstreifen in der Yorckstraße hat sich die Situation nach erster Einschätzung verbessert. Da der Zu- und Abfahrtsverkehr zur bzw. von der Tiefgarage nur rechtsrein- und rechtsraus erfolgen soll, sind keine zusätzlichen Verkehrskonflikte zu erwarten. Einer möglichen Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern kann durch eine geeignete Beschilderung und auffällige Markierung der Fahrbahn sowie weiterer mit der Verkehrsbehörde abzustimmender Maßnahmen entgegengewirkt werden.

Fragwürdige Funktion und Größe der Tiefgarage

Wieso wird trotz guter ÖPNV-Anbindung eine zweigeschossige Tiefgarage mit 250 Stellplätzen errichtet.

Die überdimensionierte Tiefgarage zieht den Verkehr in die Wohnstraße.

Eine Tiefgarage sollte nicht genehmigt werden bzw. auf Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen begrenzt werden. Nur so kann die Anzahl der privaten PKWs in der Innenstadt begrenzt werden.

Das Projekt sieht 192 Tiefgaragenplätze und nicht 250 vor.

Ein Verzicht auf die vorgesehenen Tiefgaragen würde zu einer Verschärfung der Parkplatzsituation führen und zusätzlichen Parksuch-Verkehr mit sich bringen. Die vorliegende Planung sieht lediglich für etwa jede zweite Wohnung einen Tiefgaragenstellplatz (142 Stellplätze für 296 Wohnungen), für die Einzelhandelsnutzung nur 50 Stellplätze und für die sonstigen Gewerbenutzungen und die Kita-Einrichtungen keine eigenen Stellplätze vor. Die vorgesehene Anzahl an Tiefgaragenstellplätzen stellt somit ein Mindestmaß dar, das im Sinne des Gesamtvorhabens und auch der bereits angespannten Parkplatzsituation nicht weiter reduziert werden soll.

Angespannte Parkplatzsituation

Die Parkplatzsituation ist schon heute angespannt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Mangel an Parkplätzen ist jedoch in der Berliner Innenstadt, wo ein Modal-Split von 80 % ÖPNV-Nutzern zu 20 % Nutzer des motorisierten Individualverkehrs angestrebt wird, kein Argument gegen die Planung von öffentlichen Einrichtungen, Wohnungen oder Gewerbenutzungen. Zumal es sich bei dem Plangebiet um einen Standort handelt, der sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist.

Unzureichende Anzahl an Fahrradstellplätzen

Die Anzahl der Fahrradstellplätze reicht nicht aus.

Die Projektplanung sieht die gemäß der Berliner Bauordnung vorgeschriebene Anzahl an Fahrradstellplätzen, also 2 Stellplätze je Wohnung vor. Insgesamt sind dies 600 an der Zahl. Etwa die Hälfte dieser Fahrradstellplätze findet seinen Platz in der Tiefgarage, die übrigen werden oberirdisch in den Außenanlagen angeordnet.

Allgemein

Es wird ein Vorschlag (Zeichnung) zur Lösung des aus Sicht des Einwenders bestehenden Verkehrsproblems (Verkehrslenkung und Abwicklung) vorgelegt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das die vorhandenen und die zusätzlichen Verkehrsmengen und deren Abwicklung dargestellt hat. Ein Problem mit der Abwicklung des Verkehrs, der durch das Projekt entsteht wurde nicht festgestellt. Auch im Rahmen der Beteiligung der zuständigen Behörden ist hierzu keinerlei Problem aufgeworfen worden. Somit ist davon auszugehen, dass die Verkehrsabwicklung möglich ist.

Einzelhandel und Gewerbe

Überdimensionierter Supermarkt

Der großflächige Supermarkt mit 1600 m² ist für den Kiez überdimensioniert.

Der vorgesehene Lebensmittelmarkt ist weder städtebaulich noch hinsichtlich seines Verkaufsflächenumfangs überdimensioniert.

Städtebaulich wird sich die Einzelhandelseinrichtung, anders als dies bei sonstigen, häufig eingeschossigen und von der übrigen Bebauung losgelösten Vorhaben der Fall ist, vollständig in die künftige Bebauung einfügen und somit nicht als isolierter Baukörper wahrgenommen werden.

Auch hinsichtlich des Umfangs der vorgesehenen Verkaufsflächen sprengen die vorgesehenen Dimensionen nicht den vorgegeben Rahmen. So handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen Nahversorger, wo Waren des täglichen Bedarfs verkauft werden sollen

und davon ausgegangen werden kann, dass mehr als 50 % der Kunden aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld stammen werden. Unterstützt wird diese Annahme durch die wohnortnahe Lage, die gute fußläufige Erreichbarkeit sowie die vorhandene Unterversorgung im näheren Umfeld. Im Umfeld befinden sich weitere Wohngebiete, die durch das geplante Einzelhandelsvorhaben mitversorgt werden können.

Mit der Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche auf höchstens 1.600 m² wird dem Spannungsverhältnis Rechnung getragen, das auf der einen Seite vom Interesse des künftigen Einzelhandelsbetreibers an der Sicherung der eigenen wirtschaftlichen Konkurrenzfähigkeit bestimmt wird und auf der anderen Seite durch die Zielsetzung bestimmt wird, die Urbanität und das Versorgungsniveau bestehender Geschäftszentren im Einzugsbereich des Vorhabengebiets zu erhalten.

Negative stadtstrukturelle Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Das vor der Beschlussfassung stehende bezirkliche Einzelhandelskonzept hat einen Versorgungsgrad analysiert, der einen Einzelhandelsstandort aufgrund einer Unterversorgung rechtfertigt. Hier-nach soll das Vorhabengebiet als perspektivischer Standort der Nahversorgung dargestellt werden.

Kaufkraftentzug

Der neue Supermarkt zieht Kaufkraft von den Zentren am Kaiser-Wilhelm-Platz bis zur Manfred-von-Richthofen-Straße ab.

Es trifft zu, dass der vorgesehene Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) Kaufkraft von den benachbarten Zentren abzieht. Die vorliegenden Untersuchungen zu den möglichen Auswirkungen des vorgesehenen Lebensmittelmarktes haben jedoch ergeben, dass diese sehr gering sind und keine Beeinträchtigung der Zentrenstruktur befürchten lassen.

So wurde in der Auswirkungsanalyse für die geplante Einzelhandelseinrichtung über Modellrechnungen festgestellt, dass der vorgesehene Lebensmittelmarkt in keinem der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche für die dortigen vergleichbaren Läden eine Umsatzverteilung von mehr als 10 % auslöst. Des Weiteren wurde in der Abwägung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort Bautzener Straße und der nochmaligen gutachterlichen Auseinandersetzung festgestellt, dass das Vorhaben bei einer Verkaufsflächenbeschränkung von 1.600 m² die Voraussetzungen erfüllt, die gemäß dem Bezirklichen Einzelhandelskonzept bei einer Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches gegeben sein müssen. So liegt der Vorhabenstandort deutlich außerhalb der Schutzzonen zentraler Versorgungsbereiche, woraus geschlossen werden kann, dass keine deutliche Kaufkraftabschöpfung stattfinden wird.

Fehlende Berücksichtigung im Zentrenkonzept

Im Zentrenkonzept werden der Nahkauf an der Ecke Bülowstraße / Alvenslebenstraße und der Crelle-Markt nicht berücksichtigt. Der neue Supermarkt stellt daher eine übermächtige Konkurrenz dar.

Es wird davon ausgegangen, dass mit dem in der Stellungnahme angesprochenen Zentrenkonzept die Fortschreibung des bezirklichen Einzelhandelskonzepts gemeint ist, für die im Folgenden die Bezeichnung „Bezirkliches Einzelhandelskonzept“ verwendet wird. Hierzu ist festzuhalten, dass sich das Bezirkliche Einzelhandelskonzept noch in Aufstellung befindet, also noch nicht beschlossen ist. Es besteht jedoch Einvernehmen darüber, dass der Standort an der Bautzener Straße als perspektivischer Nahversorgungsstandort dargestellt werden soll. Diese Festlegung ist das Ergebnis einer Abwägung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort Bautzener Straße, die Rahmen der Bearbeitung des Bezirklichen Einzelhandelskonzepts durchgeführt wurde. Hierbei wurden 5 verschiedene Voraussetzungen untersucht, die eingehalten werden müssen, wenn ein großflächiger Lebensmittelmarkt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt werden soll. Eine dieser Voraussetzungen war, dass die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung durch das Vorhaben im Nahbereich in der Regel nicht mehr als 35 % betragen darf.

Die in der Stellungnahme genannten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich außerhalb des definierten Nahbereichs und entfalten somit keine Auswirkungen.

Änderung des Zentrenkonzepts

Das Zentrenkonzept wird zu Gunsten eines privaten Bauvorhabens verändert.

Es wird davon ausgegangen, dass mit dem in der Stellungnahme angesprochenen Zentrenkonzept die Fortschreibung des bezirklichen Einzelhandelskonzeptes gemeint ist, für die im Folgenden die Bezeichnung „Bezirkliches Einzelhandelskonzept“ verwendet wird. Hierzu ist festzuhalten, dass sich das Bezirkliche Einzelhandelskonzept noch in Aufstellung befindet, also noch nicht beschlossen ist. Es besteht jedoch Einvernehmen darüber, dass der Standort an der Bautzener Straße als perspektivischer Nahversorgungsstandort dargestellt werden soll (s.o.).

Ein Zusammenhang mit dem Vorhaben ist nur insofern herzustellen, als dass die Schaffung neuen Wohnraums auch Bedarfe für die Versorgung der dort lebenden Bevölkerung auslöst. Dies und grundsätzliche planerische Überlegungen erfordern unabhängig vom Einzelfall Anpassungen des Bezirklichen Einzelhandelskonzeptes.

Zweifel am Sortiment

Gab es Umfragen zur Einschätzung der Einkaufssituation? Der zukünftige Supermarkt hält nicht das Sortiment vor, was die Bevölkerung wünscht.

Es gab keine Umfrage, bei der die Anwohner konkret nach ihren Einkaufswünschen befragt wurden. Von Seiten der Vorhabenträgerin wurde jedoch eine Einzelhandelsuntersuchung in Auftrag gegeben, die neben den grundsätzlichen Fragen zur Zentrenverträglichkeit einer künftigen Einzelhandelseinrichtung auch die Nachfragesituation näher untersucht hat. In diesem Zusammenhang wurde sowohl die Bestandsituation des Einzelhandels als auch die Einwohnersituation im Umfeld betrachtet. Im Ergebnis stellte sich heraus, dass der Bereich rund um das Plangebiet hinsichtlich des Einzelhandels unterversorgt ist und es einen Bedarf für einen Vollsortimenter gibt.

Wohnen in Haus 1

Es wird bedauert, dass Wohnen in Haus 1 aus Lärmschutzgründen nicht mehr vorgesehen ist.

Aufgrund der bestehenden Lärmbelastung, die im nördlichen Bereich vor allem von der Yorckstraße ausgeht, wird in dem nördlichsten, nahe der Yorckstraße vorgesehenen Gebäude keine Wohnnutzung zugelassen. Jedoch darf sich dort nur wohnverträgliches Gewerbe ansiedeln.

Überdimensioniertes Fitnesscenter

Das mehrgeschossige Fitnesscenter ist überdimensioniert. Es sollten eher Räume für sozial orientierte Nutzungen, Sporträume für Vereine oder andere Unterrichtsräume, z.B. für die Volkshochschule, und damit eine gemischte Nutzung für soziale und kulturelle Zwecke bereitgehalten werden.

Es ist Aufgabe der Vorhabenträgerin, im Rahmen der jeweils zulässigen Nutzungen für ihre Gebäude eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung und die hierfür in Frage kommenden Mieter zu finden. In diesem Fall ist über den Durchführungsvertrag auch ein Fitnesscenter vorgesehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht für das betreffende Baugebiet verschiedene gewerbliche und auch nicht gewerbliche Nutzungen, wie z. B. Anlagen für soziale und kulturelle Nutzungen, wobei diese die Anforderung erfüllen müssen, dass sie

mit der Wohnnutzung hinsichtlich ihres Störungsgrades grundsätzlich vereinbar (wohnverträglich) sind.

Soziale Infrastruktur

Schulplatzbedarf

Die Fragen zur Schulplatzversorgung sind noch nicht geklärt.

Zwischenzeitlich konnte die Frage der Schulplatzversorgung geklärt werden. Die zwei Grundschulen, die für die Schulplatzversorgung in Frage kommen, die eine im offiziellen Einzugsbereich des Plangebietes (Havelland-Schule), die andere in naher Umgebung (Wohnortnähe; Neumark-Schule), sind Kapazitäten vorhanden, die die Grundschüler, die durch das Projekt errechnet werden, aufnehmen können (nach Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung und dem bezirklichen Schulamt). Im unmittelbar angrenzenden Nachbarbezirk sind ebenfalls Kapazitäten nach Aussage der Senatsbildungsverwaltung vorhanden, die auch wohnortnah (wenn auch im Nachbarbezirk) angesiedelt sind. Somit ist von einer Versorgung zukünftiger Schüler im Grundschulalter auszugehen.

Kita

Die Errichtung einer Kita wird begrüßt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Sonstiges

Gesamtbetrachtung aller Planungen im Umfeld

Es wird gefordert, dass der Gesamtzusammenhang der enormen Bauplanungen rund um und im Gleisdreieckpark dargestellt wird. Es soll aufgezeigt werden, welche zusammenhängenden Flächen im Park zukünftig noch als Erholungsflächen von Anwohnern und der Öffentlichkeit genutzt werden können. Zu berücksichtigen sind die bekannten Bauplanungen zur S 21, zur Stammbahn und zum Umbau des Bahnhofs Yorckstraße, zur Urbanen Mitte, die Bauplanung nördlich der Yorckstraße mit einem neuen Supermarkt und der Zugang zu dem S-Bahnhof der Linien S 2, S 25 und S 21, sowie zum U-Bahnhof der Linie U7 und die Bauplanung der Yorckbrücke Nr. 5 über die Yorckstraße.

Alle Informationen, die für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich sind, wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Verfügung gestellt. Die geforderten Darstellungen gehören nicht dazu. Übergreifende Planungen sind dem FNP, der BEP, den Stadtentwicklungsplänen und dem Informationsmaterial zum Stadtumbau West zu entnehmen. Konkrete Planungen für die S 21 werden erst im Rahmen der Planfeststellung frühestens ab 2025 erstellt werden. Der Forderung wird nicht entsprochen. Die bereits hergestellten und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellten öffentlichen Grünflächen bleiben erhalten und werden auch durch den B-Pan 7-66 VE noch ergänzt.

Baupotentialfläche an der Kreuzbergstraße

Warum wird die tatsächliche Baupotentialfläche an der Kreuzbergstraße (mit Baurecht) in keiner der über die Jahre veröffentlichten Broschüren des Programms Stadtumbau West dargestellt? Ansonsten aber alle anderen Potentialflächen? Warum wird insbesondere diese Fläche nicht in die Betrachtungen der Auswirkungen einbezogen?

Die genannte Fläche steht nicht zur Verfügung, da sie durch Einzelhandels- und Gewerbenutzung belegt ist. Der Bezirk hat in seiner Wohnungsbaupotenzialanalyse diesen Standort

als langfristigen Standort angesehen. Die Analyse ist im Internet beim Stadtentwicklungsamt unter dem Thema „Zukunft planen“ einzusehen.

Hinweis zu einem Spielplatz am Lokschuppen

Kleine Bemerkung am Rand: Der Rote Spielplatz an den "Lokschuppen" ist leider eine Fehlplanung!

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schwerbelastungskörper

Warum der Bezirk im Rahmen von Stadtumbau-West fast eine Million Euro für die Sanierung eines Nazisymbols, dem Schwerbelastungskörper, ausgegeben hat und angeblich kein Geld für den Erwerb der Bautzener Brache hatte, ist nicht zu verstehen.

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms Stadtumbau-West wurde der Schwerbelastungskörper saniert, weil er unmittelbares Zeugnis der nationalsozialistischen Stadtplanung für Berlin ist und überregionale Bedeutung hat. Zudem steht er unter Denkmalschutz und drohte Schaden größeren Ausmaßes zu nehmen, wenn man ihn nicht saniert hätte. Ein Geschichtsort ist ein ebenso wichtiger öffentlicher Belang, wie eine öffentliche Grünfläche. Im Rahmen der Sanierung über Stadtumbau Mittel ist er erstmals zu erfahren und steht im Zusammenhang mit sämtlichen öffentlichen Grünflächen, die in diesem Bereich entstanden sind und ebenfalls über diese Mittel finanziert oder teilfinanziert wurden.

Frage nach den Verantwortlichen beim Vorhabenträger

Es stellt sich die Frage, weshalb als Bau-, bzw. Vorhabenträger, dieses Projekts die Dr. Wolfgang Schroeder Immobilien GmbH & Co. KG firmiert, deren Adresse in Dortmund identisch mit der Anschrift der Hellweg-Baumärkte ist. Womöglich eine Art Briefkastenfirma, die es ja nicht nur in Panama gibt, wie wir inzwischen erfahren haben. Bisher ist der Dr. Schroeder nie öffentlich aufgetreten, jedenfalls kann ich mich nicht daran erinnern, ihn jemals in einer diesbezüglichen Veranstaltung „live“ erlebt zu haben.

Statt des Herrn Dr. Wolfgang Schroeder tritt seit Jahren Herr Semer in Erscheinung, von dem bekannt ist, dass er Inhaber(?) oder nur Geschäftsführer(?) der Baumarktkette Hellweg ist. Bemerkenswert ist, dass gerade diese Baumarktkette vor nunmehr zwei Jahren keine zweihundert Meter entfernt eine ihrer großflächigen Kaufhallen aufgemacht hat. Sollte da ein Koppelungsgeschäft vorliegen?

Die Dr. Wolfgang Schroeder GmbH & Co. KG mit den Gesellschaftern: Katharina Scharfstädt, Dr. Wolfgang Schroeder, Reinhold Semer, ist Gesellschafter der Dr. Wolfgang Schroeder Immobilien GmbH & Co. KG. Die Dr. Wolfgang Schroeder Immobilien GmbH & Co. KG ist die Vorhabenträgerin für das Grundstück an der Bautzener Straße, für das der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-66 VE aufgestellt wurde. Eigentümer des Hellweg Grundstücks und der Gebäude dort an der Yorckstraße ist die R. Semer GmbH & Co. Immobilien KG mit dem alleinigen Gesellschafter Reinhold Semer. Beide Gesellschaften sind eigenständig. Herr Reinhold Semer ist Gesellschafter in beiden Gesellschaften.

Fürsprache der Vertreterin der Senatsverwaltung

Wie wir spätestens nach den undifferenzierten Einlassungen der Senatsvertreterin während der Einwohnerversammlung wissen, geht es nur noch um das hehre Ziel des Bauens von Wohnungen. Eine typisch unreflektierte Phasendreschmaschine, die angeworfen wurde und

die womöglich erst durch die nächste – also diese - Immobilienblase ad absurdum geführt wird.

Es trifft zu, dass die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum eine der wichtigsten Zielsetzungen des Berliner Senats ist. Diese Zielsetzung ist die logische Konsequenz und Reaktion auf den allgemein bekannten hohen Bedarf an Wohnungen. Da der Bedarf aller Voraussicht nach nicht in Kürze gedeckt werden kann, sind die Befürchtungen hinsichtlich der Immobilienblase wahrscheinlich eher unberechtigt.

Ergebnisoffenheit des Verfahrens

Die Formulierung in einer Mail des Leiters des Stadtplanungsamts „Wird ...errichtet“ nährt Zweifel an der Ergebnisoffenheit des Verfahrens.

Die Formulierung bezieht sich auf den Zeitpunkt nach Abschluss des Verfahrens des Bebauungsplans, d. h. sie kommt nur zum Tragen, wenn alle rechtlichen Voraussetzungen vorliegen.

Gemeinsame Präsentation von Vorhabenträgerin und Bezirksamt

Bereits auf dem Großgörschenstraßenfest 2014 irritierte mich, dass der Investor sein Vorhaben am Stand des Bezirksamtes präsentierte, als sei es ein öffentliches, oder zumindest von großem öffentlichen Interesse getragenes, bereits genehmigtes Bauprojekt. Mein Eindruck ist, dass das Bezirksamt in dieser Sache keineswegs neutral, und daher ungeeignet ist, diese Abwägung vorzunehmen.

Es liegt in der Natur eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, dass er im Konsens zwischen Vorhabenträger und plangebender Behörde bearbeitet und entwickelt wird. Dies ist vom Gesetzgeber so vorgesehen. Wie bei der Aufstellung jedes anderen Bebauungsplans ist es die Gemeindevertretung (hier die BVV), die dem Bebauungsplan zustimmen muss, damit er Gesetzeskraft erlangen kann. Die hoheitlichen Aufgaben (Abwägung) liegen in der Zuständigkeit des Bezirksamtes, das sich einer Verwaltung bedient (hier Stadtplanungsamt).

Fehlende Neutralität

Ich glaube nicht, dass man als Politiker für ein Bebauungsprojekt so sehr persönlich verbunden sein sollte wie Frau Klotz das immer wieder betont. Nicht nur das „Herzensblut“ (Bericht in der Berliner Woche vom 16.12.2015) des Amtsleiters, das angeblich in dieses Projekt geflossen ist, bzw. noch immer fließt, auch die langjährigen undifferenzierten Anstrengungen nahezu aller Beteiligten aus Politik und Verwaltung, zur Durchsetzung des Projekts, lassen Fragen aufkommen.

Ist es Aufgabe des Amtsleiters ein politisch umstrittenes Projekt zu pushen? Ist es zudem die Aufgabe des Staatssekretärs im Rahmen einer fragwürdigen Zertifizierung durch ein Lobbyunternehmen der Immobilienwirtschaft, wie die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB), für dieses Projekt zu werben, obwohl er bis kurz vorher in deren Präsidium saß?

Worauf deutet das hin? Selbst wenn wir es hier mit einem juristisch „wasserdichten“ Verfahren zu tun haben sollten, ist zu konstatieren, dass es offensichtlich keine unvoreingenommene Prüfung und Abwägung gegeben hat, noch geben wird. Einmal mehr erscheinen sowohl BA und BVV als auch die Verwaltung als Teil eines „Investorenkartells“.

Die Neutralität in der Abwägung der Belange ist durch das Bezirksamt / Stadtplanungsamt nicht gegeben. Eine Befangenheit muss begründet angenommen werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird seit mehreren Jahren durchgeführt. Von einem „Pushen“ kann hier nicht die Rede sein. Mit dem Projekt wird ein weiterer Standort entwickelt, der die Zielsetzung des Senats unterstützt, Wohnraum in größerem Ausmaß zu erstellen.

Hierzu musste ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Dieses Verfahren war auf Grund vieler Umstände vor Ort und der Verfahrensnotwendigkeiten sowie der zusätzlichen mehrmaligen Beteiligung der Öffentlichkeit außerhalb des Verfahrens umfangreich und vielschichtig in der Bearbeitung. Wenn dadurch der Eindruck undifferenzierter Anstrengungen der damit Betrauten entstanden ist, dann zeugt diese Einschätzung nicht von ausreichendem Wissen eines derartigen Verfahrens unter rechtlicher Würdigung. Die durch Gesetz vorgeschriebenen Notwendigkeiten der politischen wie verwaltungsinternen Abläufe sind ebenfalls nicht willkürlich, sondern stellen gerade durch die Zweistufigkeit des Zustandekommens eines Bebauungsplans eine Neutralität her (Bezirksamt wägt ab, Gemeindevertretung (BVV) beschließt).

Die Unterstellungen sind zurückzuweisen.

Qualität der zurückliegenden Planungsprüfung

Ein Indiz für die Qualität der zurückliegenden Planungsprüfung ist möglicherweise, dass ein "Hendrik Braband" für das "Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin" in der online Version als Verfasser der Begründung des B-Plans zeichnete.

Der Genannte ist Mitarbeiter des vom Bezirksamt beauftragten Planungsbüros. Dass hier der Begriff „Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin“ verwendet wurde, ist lediglich ein Vertauschen des Dateinamens und sagt nichts über die Qualität der Arbeit aus. Planungsbüros erhalten von unterschiedlichen öffentlichen Verwaltungen und Vorhabenträgern Aufträge, die sie in Vorbereitung der hoheitlichen Aufgaben für die öffentlichen Verwaltungen durchführen. Die letztendliche Prüfung der erarbeiteten Unterlagen liegt bei dem jeweiligen Stadtplanungsamt oder der Senatsverwaltung und der genannten Gremien für die Beschlussfassung.

Abrissarbeiten im Bereich der Yorckbrücke

Ihre Aussage, dass nach meiner Mail vom 13. April (2016) die Abrissarbeiten sofort gestoppt worden seien, kann ich nicht nachvollziehen. Nach meiner Kenntnis gingen die Arbeiten ohne Unterbrechung bis zum Ende der Woche weiter.

Die Frage des Abrisszeitraums spielt für die Schaffung des Planungsrechts keine Rolle.

Zusendung der Abrissgenehmigung

Es wird um Zusendung der Abrissgenehmigung der Denkmalbehörde vom 30.03.2016 gebeten.

Es besteht ein Recht auf Akteneinsicht, das von jedem Bürger wahrgenommen werden kann, weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Beräumung und Fällung von Bäumen

Fragen zu der Beräumung und zu den Fällungen auf der Fläche sind in der BVV nicht oder von den zuständigen Ämtern nachweislich überwiegend falsch beantwortet worden. Das Bürgerbegehren wurde erst zum Winter zugelassen, es fand keine Veröffentlichung auf den Bezirksamtsseiten, im Gegenzug wurden aber an prominenter Stelle die Planungen des privaten Vorhabenträgers, des Investors, gezeigt.

Die Unterstellung zu den Antworten zur Beräumung und zu den Fällungen ist zurückzuweisen.

Das durchgeführte Bürgerbegehren ist kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und wird von anderer Stelle des Bezirksamtes als der durchführenden für Bebauungspläne geprüft und durchgeführt.

Insofern kann die eine Veröffentlichung ohne die andere stattgefunden haben, weil unterschiedliche Zuständigkeiten und verschiedene Arbeitsaufträge damit verbunden waren.

Materialzerkleinerung

Mit welcher Begründung darf ein Investor seit Wochen in einem reinen Wohngebiet Materialzerkleinerung zum Weiterverkauf tätigen?

Wie ein Grundstückseigentümer mit seinem angefallenen Abrissmaterial umgeht, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Fragen zu den sozialverträglichen Mieten und zur Verwertung

Frage 1: Wenn der Herr Semer sein Komplex mal veräußert, werden mit Sicherheit die Erwerber die sozialverträglichen Mieten eines Blockes für hinfällig erklären.

Frage 2: Vom Bezirk und von Herrn Semer haben wir erfahren, dass es sich um eine 70 Millionen € Investition handele. Es wird erwartet, dass das Kollegialorgan, in dem sich der Bezirksbaustadtrat der CDU versteckt, uns mal vorrechnet, wie bei einem Abschreibungszeitraum von in der Regel 20 Jahren sich die jährlichen Mieten des bebauten Raumes erwirtschaften.

Selbst unser Enkel mit 14 Jahren hat eine Summe errechnet, die derzeit weit über 12 € liegen muss. Die angebliche Verwertung durch Gewerbe kann daran nicht viel ändern.

Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass für 15 % der Wohnungen für einen Zeitraum von 20 Jahren Wohnungen erstellt werden sollen, für die eine Förderung in Anspruch genommen werden muss oder die nach den öffentlichen Förderkriterien erstellt und vermietet werden müssen. Der Investor hat bereits eine vorläufige Förderzusage von der Investitionsbank Berlin (IBB) erhalten. Diese überwacht die Mietenentwicklung und den Förderzeitraum. Ein Verkauf ist nur mit Zustimmung der IBB zulässig und erfolgt unter gleichen Konditionen auch für den jeweiligen Rechtsnachfolger.

Fragen zur Verwertung des Grundstücks sind planungsrechtlich nicht relevant.

Dachterrasse als Ausgleich für Verbauung der Sicht

Den Bewohnern der Bautzener Straße wird der Blick auf die Silhouette der Berliner Innenstadt verbaut. Vielleicht empfinden es die Betroffenen als Ausgleichsmaßnahme, wenn Haus 1 zur Yorckstraße hin ein Dachrestaurant erhielte, von dem aus weiterhin ein freier Blick auf die Silhouette der Berliner Innenstadt möglich ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Erschütterungen

Punkt 4: Bei den Bauvorbereitungen, die vor dem eigentlichen Baurecht schon stattgefunden haben, gab es in unseren Haus in Bautzener Straße 10 derartige Erschütterungen, dass das ganze Haus mit seinen Wänden wackelte (so geschehen am 4. Mai 2016 am Nachmittag). Ich als Teileigentümer im Haus Bautzener Straße 10 frage mich wer schützt mich vor Schädigungen an meinem Haus bei den geplanten Baumaßnahmen? Haben Sie schon ein Gutachten dazu in Auftrag gegeben? Wie kann ich mein Eigentum schützen? Wer bezahlt mir das? Wie soll man bei eventuellen Schädigungen in der Grundsubstanz vorgehen?

Im Rahmen der Projektvorbereitung wurde auch ein Gutachten zu den möglichen Erschütterungen in Auftrag gegeben. Hier wurden jedoch schwerpunktmäßig die möglichen Erschütterungen der Bahn und die hieraus erforderlichen Maßnahmen für das Bauvorhaben untersucht.

Der Hinweis, dass es in der Vergangenheit aufgrund der bauvorbereitenden Maßnahmen größere Erschütterungen gegeben habe, wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Es ist grundsätzlich Aufgabe des Bauherrn, darauf zu achten, dass es bei Bauvorhaben nicht zu Beeinträchtigungen kommt. Sollten sich Schäden durch die Bauarbeiten ergeben, sind Schadenersatzansprüche an die Vorhabenträgerin zu richten.

Eingriffe in den Grundwasserhaushalt

Gleiches gilt für den Eingriff in den Grundwasserhaushalt durch die Baumaßnahmen mit den verbundenen Tiefgaragen. Gibt es Aussagen welche Gefahren für die Nachbarbebauung entstehen können? Während der Bauphase oder danach?

Das oben Beschriebene gilt gleichermaßen für den Umgang mit dem Grundwasser. Der Bauherr hat im Rahmen der Baumaßnahme grundsätzlich dafür Sorge zu tragen, dass es zu keinen erheblichen Eingriffen in das Grundwasser kommt, aus denen Gefahren für die Nachbarbebauung resultieren könnten. Diese Prüfung und die Sicherung der entsprechenden ggf. erforderlichen Maßnahmen ist mit den zuständigen öffentlichen Stellen, hier die Wasserbehörde bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt abzustimmen und genehmigen zu lassen.

Höhere, standortbedingte Baukosten

Weitere, erhöhte Bauerstellungskosten, die sich auf die Miete niederschlagen werden, sind ebenso den Besonderheiten der Lage des Grundstückes geschuldet. Die Erschütterungen aus Bahnverkehr – Hinweis des Bundeseisenbahnamtes - sind abzufangen. Maßnahmen sind die besondere Gründungen, verstärkte Boden- und Deckenplatten sowie spezielle Lagerungen und Entkoppelungen von Bauteilen etc.

Versprechungen und Absichtserklärungen auf energetische Standards einer „Platin- Vorzertifizierung“ mögen zwar eine richtige Richtung vorgeben, sind aber im Baubereich eher ein Verkaufsargument und hier ein fragwürdiges Argument um Baurecht zu erhalten.

Die Höhe der Baukosten ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung Die Kalkulation des gesamten Vorhabens obliegt der Vorhabenträgerin. Das Projekt ist jedoch abgestimmt und muss so erstellt werden wie beantragt. Hierzu hat die Vorhabenträgerin den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unterschrieben, der auch die Projektplanung beinhaltet.

Fragen zur Energieversorgung

Wie sich spätere Instandhaltungs- und Wartungskosten des ambitionierten energetischen Programms auf die Mieten niederschlagen werden, sollte erläutert werden? Was erhält die öffentliche Hand für die Lieferung der Abwasserwärme, die von den Anwohnern/Steuerzahlern – über Abwassergebühren- bezahlt wird? Dieser neue Energieträger kann dem Investor nicht kostenlos zur Verfügung gestellt werden?

Die Fragen zu Kosten und möglichen Vereinbarungen hinsichtlich der Energieversorgung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Fragen zu den Bauzeiten

Ist es richtig, dass im Minimum mit 3 ½ Jahren Bautätigkeit gerechnet werden kann? Ist es weiter richtig, dass sich daran der Ausbau des S-Bahnhofs Yorckstraße anschließt? Und dann in Gänze mit einer ca. 5 jährigen Bautätigkeit gerechnet werden muss?

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, die Baumaßnahmen innerhalb von 2 Jahren nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigungen bzw. nach Zulässigkeit der Bauausführung zu beginnen und diese innerhalb von 5 Jahren fertig zu stellen. Die Maßnahmen an Freiflächen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Gebäude fertig zu stellen.

Die geförderten Mietwohnungen sind abweichend von der o.g. Regelung innerhalb einer Frist von vier Jahren seit Inkrafttreten des Bebauungsplans oder der Erteilung einer Genehmigung auf der Grundlage von § 33 Baugesetzbuch bezugsfertig zu errichten. Die Anforderungen der Berliner Wohnungsbauförderungsbestimmungen sind dabei einzuhalten.

Hinweis auf vorherige Gewerbenutzung

Frau Bezirksstadträtin Sybill Klotz hat schon mehrmals auf die zubetonierte Brache verwiesen, welche nun im Rahmen der Bebauung in Teilen entsiegelt werden kann. Dazu ist weiterhin zu sagen, dass mit dieser Versiegelung jahrzehntelang Gewerbe Geld erwirtschaftet hat, welches ja bekannter Weise auch in öffentliche Hände in Form von Steuern geflossen ist.

Die künftige Versiegelung nach Umsetzung der Planung entspricht in etwa dem Umfang der Versiegelung zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans. Im Rahmen der Eingriffsgutachtens wurde eine Versiegelung im Bestand von ca. 71% ermittelt. Nach Umsetzung der Planung ergibt sich eine Versiegelung von ca. 70%.

Vergrößerung der Baupotentialfläche

Die Öffentlichkeit und die BVV sind über die Größe der Fläche des Bauvorhabens getäuscht worden. Das 2013 vorgestellte Gutachten über die Baupotentialflächen im Bezirk zeigte eine Baupotentialfläche nur nördlich der Großgörschenstraße.

Wie ist es zu der Erweiterung der Fläche nach Süden gekommen?

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Öffentlichkeit und die Bezirksverordnetenversammlung fortlaufend unterrichtet. Dazu gehörten mehrere außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligungen und der gesamte im Baugesetzbuch vorgeschriebene Beteiligungsprozess des Bebauungsplanverfahrens, beginnend mit dem Aufstellungsbeschluss und endend mit der Festsetzung. In allen Phasen wurden Pläne und Unterlagen über die Planungsabsicht und die Planungsziele zur Verfügung gestellt, die das gesamte Plangebiet umfassten. Insofern ist von keiner Täuschung auszugehen.

Bürgerengagement in der Vergangenheit

Die Geschichte von Bürgerengagement zu dieser Fläche verlangt eine gesonderte Betrachtung, denn dieses hat nicht als Protest gegen das hier vorliegende B-Plan Verfahren begonnen. Anwohner haben sich seit 1998 für ihre Umgebung und die Bautzener Brache engagiert, nicht zum Spaß, sondern weil der Bautzener Kiez mit vielen Problemen zu kämpfen hatte: flächendeckende Abholzungen auf dem Bahngelände und dem Flaschenhals-Gelände, jahrelange Sanierung der Häuser im Sanierungsgebiet und anschließende Belastungen, die von der Bautzener Brache ausgingen. Kommt jetzt eine jahrelange erneute Bautätigkeit dazu?

Die Bürger sind schlicht ausgebootet worden, im Bemühen diese Fläche für Berlin und den Kiez zu sichern. Nie und keinesfalls sollte, wie das Bezirksamt 2013 in seiner Antwort - jetzt erneut- zur großen Anfrage zur Bautzener Brache in der BVV behauptete, eine private Grünfläche der Anwohner entstehen. Ebenso behauptete das Amt jahrelang – auch noch nach dem Verkauf an den Investor – dass ein Baurecht auf der Bautzener Brache bestände.

Das vorliegende Projekt des Investors wird heute durch die Parteien und Personen vorangetrieben, die 2007 mittels Führungen durch die Anwohner die Fläche kennenlernten und ihnen ihre Unterstützung zusicherten.

Die Hinweise zu den vorangegangenen Vorgängen sind dem Bezirksamt bekannt und sollen an dieser Stelle nicht nochmals diskutiert werden. Fakt ist, dass sich das Bezirksamt nach einem längeren Abstimmungsprozess entschieden hat, die Bautzener Brache einer Wohnbebauung zuzuführen. Entsprechend wurde im Dezember 2013 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen, der später in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überführt wurde (s. hierzu in der Begründung unter Pkt. V. Verfahren).

Beliebigkeit oder auch Zufälligkeit der Planung

Dem Protest und den Unterschriftensammlungen der Bürger gegen das 2009/10 geplante Selfstorage-Gebäude auf der BB ist geschuldet, dass es heute dort nicht steht. Nur deshalb kann sich der jetzige Eigentümer und Investor über die günstig erworbene Fläche – weil ohne Baurecht - und gute Aussicht auf hohe Gewinne und ein nachhaltiges Investment freuen, falls nicht ein fundamentales Umdenken im Sinne des Gemeinwohls stattfindet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Hinweise zum Bürgerbegehren

Ein Wort zum Bürgerbegehren 2014, das Anwohner gegen erhebliche Widerstände angestrebt hatten. Das fehlende Erreichen des Quorums, sollte nicht ständig als Rechtfertigung für ein „Weiter so, dann können wir ja Bauen!“ benutzt werden, es sollte nachdenklich machen. Das Bürgerbegehren wurde erst zum Winter zugelassen, es fand keine Veröffentlichung auf den Bezirksamtsseiten, im Gegenzug wurden aber an prominenter Stelle die Planungen des privaten Vorhabenträgers, des Investors, gezeigt. Es soll nicht verschwiegen werden, dass das Begehren zwar nicht zustande kam, die abgegebenen ca. 4.000 Unterschriften aber überwiegend von Bürgern aus dem Schöneberger Norden geleistet wurden, die sich sonst wenig öffentlich artikulieren und bei der Auszählung häufig aufgrund der nicht deutschen Staatsbürgerschaft/Vorgaben nicht gewertet wurden. Die Kreuzberger durften sich ebenfalls nicht äußern, obwohl direkt benachbart. Aus vorherigen Meinungsäußerungen wären weitere Unterschriften in Höhe von ca. 1.800 zu werten.

Es wurde sehr wohl zur Kenntnis genommen, dass es zahlreiche Gegner des Bauvorhabens gibt, von denen sich viele oft, häufig auch lautstark zu Wort meldeten, um ihren Unmut über das Bauvorhaben Ausdruck zu geben. Es sollte jedoch auch von Seiten der Gegner des Projektes zur Kenntnis genommen werden, dass das Bürgerbegehren gegen die Vorhabenplanung deutlich gescheitert ist. Zur Erreichung des notwendigen Quorums waren 7.597 Unterstützerunterschriften vorzulegen. Es wurden lediglich 3.890 Unterschriften eingereicht. Von den eingereichten Unterschriften waren nach Prüfung nur 2.509 Unterschriften gültig.

Anmerkungen allgemeiner Art

Bitte um Berücksichtigung der Einwohnerinteressen

Bitte, nehmen Sie die „banalen Interessen“ der Einwohner ernst. Es gibt nicht nur finanzkräftige Menschen in Berlin und auch aus Nichtwählern können schnell AFD-Wähler werden. Ist das in Ihrem Interesse?

Das Bezirksamt nimmt alle Interessen der Einwohner ernst. Ansonsten ist hierzu festzuhalten, dass aus der Stellungnahme ist kein planungsrechtlicher Belang erkennbar ist.

Anmerkungen zum Verständnis eines Stadtplaners

Sicher können Sie glauben, dass nur eine wachsende Stadt eine gute Stadt ist. Wenn Sie soziale und ökologische Schieflagen wie in den großen Hauptstädten von Europa wie in den Großstädten der USA oder in China nicht ausdrücklich wollen, dann müssten Sie schon eine intelligente Stadtplanung wie in Singapur oder Hong Kong aufziehen. Jedoch deutet mit Ihrer Strategie von immer dichterem Bebauung und Versiegelung, immer dichterem Autoverkehr, schwindendem Grün und „Eigentum statt Miete“ nichts daraufhin, so dass die Verschlechterung und Verteuerung der Wohn- und Lebensqualität voranschreitet. Wie das mit grüner oder sozialdemokratischer Stadtplanungs- und Besiedelungspolitik zu erklären ist, erschließt sich überhaupt nicht.

Die Stellungnahme ist ein sozialpolitischer Beitrag, der innerhalb des Verfahrens zum Bebauungsplan nur grundsätzlicher Art beantwortet werden kann.

Hier ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die vorliegende Planung eine durchgrünte, in Teilen öffentliche Nutzung vorsieht, mit der zum einem dem enormen Wohnungsbedarf entsprochen werden kann, zugleich aber ein Städtebau umgesetzt wird, der sich hinsichtlich der Gebäudehöhe und der baulichen Dichte an der vorhandenen Umgebung auch unter ökologischen Gesichtspunkten anlehnt. Dabei wird ein Teil der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau entstehen, der auch Bevölkerungsgruppen mit niedrigerem Einkommen die Möglichkeit eröffnet, dort Wohnraum zu mieten.

Verkleinerung der öffentlichen Grünfläche

Das „Semer Geschenk“ wegen des Grundstücktausches hat sich ja rapide verkleinert, da flächenversiegelnd ganz dicht an den vom Bezirk gebauten und gewarteten Spiel- und Erholungsflächen noch ein ominöses Wohnhaus und ein Kindergartengebäude platziert werden soll.

Diese Aussage ist dahingehend richtig, dass sich das Grundstück von ehemals 2.600 m² auf 2.400 m² verringert hat und dass nunmehr abweichend von der ursprünglichen Planung südlich von Haus 7 noch eine Kindertagesstätte errichtet werden soll. Ein weiteres Wohngebäude ist nicht hinzugekommen. Die Auslagerung der Kita erfolgte aufgrund einer hierdurch geeigneteren und notwendigen Freiflächenanbindung für die Kitanutzung selbst. Der gesamte südliche Bereich einschließlich der neuen, öffentlichen Grünfläche wird jedoch auch weiterhin der am geringsten versiegelte Bereich sein.

Stellungnahmen der Träger und Behörden im Rahmen der Auslegung

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen sind, zusammenfassend dargestellt. Kursiv wird jeweils die Zusammenfassung der Einwände dargestellt, nicht kursiv die Prüfung und Abwägung.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung u. Umwelt, Abt. X OI

Textliche Festsetzung Nr. 18

Die Formulierung "zugunsten der zuständigen Unternehmensträger" wird als nicht umfassend angesehen.

Nach den gewählten Worten wären nur Unternehmen begünstigt, die Leitungen, bauliche Anlagen etc. innerhalb der Fläche a und innerhalb des privaten Stadtplatzes haben oder dazu Pflichten erledigen, für die sie zuständig sind. Mit Bezug auf die Begründung III. 3.4.5. wird die Fläche a und der private Stadtplatz auch vom Träger der Straßenbaulast mitbenutzt, der im rechtlichen Sinne kein Unternehmen ist.

Eine Mitbenutzung der Fläche a und des privaten Stadtplatzes ist außerdem der DB Netz AG einzuräumen. Sie ist momentan Träger der Brückenbaulast der Brücke 5 und zukünftig zumindest für das Widerlager der Brücke weiterhin zuständig und benötigt die entsprechenden Zufahrtsrechte auf Dauer.

Aus vorgenannten Gründen wird gefordert, dass die textliche Festsetzung für die Fläche a und den privaten Stadtplatz zusätzlich mit einem Fahrrecht zugunsten des Trägers der Straßenbaulast des Stadtplatzes mit Treppenanlage und Stützwänden sowie des Trägers der Brückenbaulast versehen wird.

Der Anregung wird entsprochen.

Die überarbeitete textliche Festsetzung Nr. 18 wird um die Nennung der entsprechenden Träger ergänzt und lautet nunmehr wie folgt:

„Die privaten Verkehrsflächen sowie die Flächen a und b sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, die Fläche a und die private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Stadtplatz" mit einem Fahrrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger sowie der Straßen- und Brückenbaulastträger zu belasten.

Im Folgenden werden diverse Neuformulierungen und Änderungen für die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefordert.

Begründung unter I.4.2.

Unter I.4.2. wird unter anderem die Herstellung einer Geh- und Radwegeverbindung unter Nutzung der denkmalgeschützten, ehemaligen Eisenbahnbrücke 5 genannt. Die Formulierung, dass die Brücke 5 "zu diesem Zweck denkmalgerecht ertüchtigt werden soll", widerspricht dem derzeitigen Erkenntnisstand. Nach den vorliegenden Gutachten, Berechnungen, Entwurfsplanungen etc. ist ein denkmalgerechter Umbau der Eisenbahnbrücke 5 zu einer vorschriftenkonformen Geh- und Radwegbrücke nicht möglich.

Auch die Planungen zu den Brücken 10, 11, 14 und 17 haben bisher keinen erfolgsversprechenden Lösungsansatz ergeben, obwohl die DB Netz AG inzwischen intensiv damit befasst ist und drei der vier Brücken sowie die Brücke 15 bereits ausgebaut wurden.

Aus diesem Grund wäre die Formulierung für die geplante Wegeverbindung in I.4.2. den momentanen Möglichkeiten/Erkenntnissen anzupassen. Gleiches gilt für den zweiten Absatz unter III. 3.5.2.

In die Begründung wurden an den entsprechenden Stellen folgende Formulierungen eingearbeitet:

I.4.2. Vorhaben

„Gemäß der mit dem Nachbarbezirk Friedrichshain-Kreuzberg abgestimmten Konzeption zur Fortführung der Fuß- und Radwegeverbindung soll hierfür die denkmalgeschützte, ehemalige Eisenbahnbrücke (Yorckbrücke Nr. 5) genutzt werden, die zu diesem Zweck unter Berücksichtigung der verkehrs- und ingenieurtechnischen Vorgaben sowie denkmal-schützender Belange ertüchtigt werden soll.“

III.3.5.2. Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

„Die mit dem Nachbarbezirk Friedrichshain-Kreuzberg und der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt abgestimmte Planung sieht vor, die Yorckbrücke Nr. 5 als öffentlich nutzbare Überführung unter Berücksichtigung der verkehrs- und ingenieurtechnischen Vorgaben sowie denkmal-schützender Belange zu ertüchtigen, um somit Fuß-

gängern und Radfahrern eine bequeme Querung über die stark befahrene Yorckstraße zu ermöglichen.“

Begründung unter II.2.1.7.

Der Aussage zur Yorckbrücke Nr. 5, wonach "deren denkmalgerechte Sanierung im Jahr 2012 abgeschlossen wurde", wird widersprochen. Es handelt sich im Höchstfall um eine Wiederherstellung der zuvor ausgebauten Tragkonstruktion ohne Fahr- bzw. Gehbahnaufbau nach Vorgaben des Denkmalschutzes. Insofern ist es momentan keine abgeschlossene Brückensanierung. Aus diesem Grund ist der Text entsprechend zu ändern.

In die Begründung wird unter Punkt II.2.1.7. „Bestand und Bewertung des Schutzgutes Kultur- und andere Sachgüter“ folgende Formulierung eingearbeitet:

„Die Yorckbrücke Nr. 5, die im Jahre 2012 denkmalgerecht saniert wurde, soll zukünftig als überbezirkliche Fuß- und Radwegeverbindung und somit als Teil des Nord-Süd-Grünzuges entlang der ehemaligen Dresdner Bahn fungieren und ebenfalls erhalten werden.“

Begründung unter IV.6.

Unter IV.6. wird auf einen abzuschließenden Durchführungsvertrag Bezug genommen, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Kostenbeteiligung für die Herstellung und Ertüchtigung der Brücke 5 mit 200.000 € netto verpflichten will.

Da die Grundstücke südlich und nördlich der Yorckstraße im Eigentum der Vorhabenträgerin stehen, erfolgt durch die Herstellung einer zusätzlichen Verbindung über die Brücke 5, die in die Verkehrssicherungspflicht und Unterhaltungslast der öffentlichen Hand liegen wird, eine erhebliche Wertsteigerung beider Grundstücke. In der Begründung wäre darzulegen, dass die Wertsteigerung nicht größer als 200.000 € ist.

Da die Vorhabenträgerin an der Brücke 5 nicht selbst tätig werden kann (siehe nachfolgender Absatz) ist eine Kostenbeteiligung nur als vorhabenbezogene Spende vor Baubeginn vorstellbar. Dazu gehört auch eine anteilige Summe für die späteren Kosten der Brückenunterhaltung in Form eines Ablösebetrags als Einmalzahlung, deren Zahlung für einen Zeitpunkt nach Fertigstellung der Brücke vereinbart werden könnte.

Eine Streichung im Durchführungsvertrag erfolgt und unter Punkt I.V.6 „Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung“ wird die Begründung angepasst. Inhaltlich wird die Kostenbeteiligung in der Begründung nicht mehr thematisiert. Eine Wertsteigerung wird jedoch nicht gesehen. Auch die Einmalzahlung als Ablösebetrag nach Fertigstellung der Brücke wird nicht als Wertsteigerung eingeschätzt, da die Brücke 5 bereits weitgehend saniert ist und dies ohnehin Aufgabe der Hoheitsträger ist.

Begründung unter V.12.

Die Abwägung zur Yorckbrücke Nr. 5 auf der S. 102 findet keine Zustimmung:

Im Durchführungsvertrag sind keine Festsetzungen zur Instandsetzung der Brücke zu treffen. Beide Vertragspartner - Bezirk und Vorhabenträgerin - sind aufgrund des Eisenbahnkreuzungsgesetzes und des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes nicht befugt, sich dazu zu vereinbaren. Der vorgeschlagenen Verpflichtung im Durchführungsvertrag, dass die Vorhabenträgerin in Absprache mit SenStadtUm X 01 agieren soll, wird widersprochen. Eine derartige Regelung ist nicht zulässig, da SenStadtUm X 01 nicht Partner des Vertrags wird.

Es wird ebenso Widerspruch gegen die Aussage eingelegt, dass zwischen SenStadtUm X 01 und der Vorhabenträgerin ein Realisierungs-/Umsetzungsvertrag vorgesehen sei. Es bleibt

bei der Forderung von SenStadtUm X OI: Solange der Nachweis für die vorschriftenkonforme Herrichtung der Brücke 5 als öffentliche Fuß- und Radwegbrücke nicht vorliegt, ist der Bebauungsplan 7-66 VE nicht festzusetzen, da eine Festsetzung ohne den Plausibilitätsnachweis der technischen Machbarkeit i. V. m. der geplanten Festsetzung als Denkmal nicht zulässig wäre. Bei der Konfliktbereinigung ist zu bedenken, dass die Vorschriften des Brücken- und Ingenieurbaus zwingend gelten und keine Ermessensausübung zulassen.

In die Begründung wird unter Punkt V.12. „Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ folgendermaßen formuliert:

„Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich aufgrund der Hinweise zur Brücke 5 keine inhaltlichen Änderungen. Die bereits vorhandene Brücke ist in der Plangrundlage dargestellt und die Fläche, über die die künftige Fuß- und Radwegeverbindung führen soll, wird dem Bestand entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung des B-Plans 7-66 VE und der hiermit in Verbindung stehende Durchführungsvertrag schaffen die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung des Planungsziels einer Fuß- und Radwegeverbindung über die Brücke 5. Es besteht nach Einschätzung des Bezirks kein Erfordernis, den Bebauungsplan erst festzusetzen, wenn die Herrichtung der Brücke nachgewiesen ist. Dies wäre nur dann der Fall, wenn die Planung ohne die gleichzeitige Herstellung dieser Wegeführung ohne städtebauliche Rechtfertigung wäre. Dies ist aber nicht der Fall, da das Bedürfnis nach der Wegeführung nicht zwingend aus der plankonformen Bebauung und der zwingenden Feststellung über die technische Machbarkeit folgt. Der Forderung, dass der Bebauungsplan erst nach Vorlage eines Nachweises für die vorschriftenkonforme Herrichtung der Brücke 5 als öffentliche Fuß- und Radwegbrücke festgesetzt werden kann, wird daher nicht gefolgt.“

BSR Berliner Stadtreinigungsbetriebe

Das vorliegende, im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangene Schreiben entspricht vollständig dem Schreiben der BSR vom 18.02.2016, das im Rahmen der Behördenbeteiligung abgegeben wurde. Die Stellungnahme wurde bereits im Rahmen der Abwägung der Behördenbeteiligung behandelt. Hinsichtlich der Abwägung haben sich seitdem keine Änderungen oder neue Erkenntnisse ergeben, die eine erneute Prüfung der inhaltlichen Punkte erforderlich machen.

Berliner Wasserbetriebe

Die Berliner Wasserbetriebe wünschen die planungsrechtliche Sicherung zwei übergeordneter Trinkwasserleitungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Dem Wunsch der Berliner Wasserbetriebe, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Leitungsrechte für zwei künftige übergeordnete Trinkwasserleitungen planungsrechtlich vorzubereiten, wird nicht entsprochen. Die Leitungen sind im Bestand vorhanden und sollen nunmehr durch die Vorhabenträgerin umverlegt werden. Zwischen der Vorhabenträgerin und den Berliner Wasserbetrieben gibt es hierzu bereits eine vertragliche Vereinbarung, die die Verlegung der angesprochenen Trinkwasserleitungen abschließend regelt. Zudem wurde am 10. Mai 2016 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die rechtliche Sicherung der angesprochenen Leitungen in das Grundbuch eintragen. Die Erforderlichkeit für eine planungsrechtliche Vorbereitung künftiger verbindlich Leitungsrechte ist somit nicht mehr gegeben. Die Berliner Wasserbetriebe wurden hierüber abschließend informiert.

Bundesnetzagentur

Die allgemein gehaltenen Mitteilungen, die den Inhalten des Schreibens aus der Behördenbeteiligung entsprechen, wurden bereits im Rahmen der Abwägung der Behördenbeteiligung behandelt und enthalten somit keine neuen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevanten Aspekte.

Deutsche Bahn AG DB Immobilien

Die Stellungnahme wurde bereits im Rahmen der Abwägung der Behördenbeteiligung behandelt. Hinsichtlich der Abwägung haben sich seitdem keine Änderungen oder neue Erkenntnisse ergeben, die eine erneute Prüfung der inhaltlichen Punkte erforderlich machen.

ITDZ Berlin

Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen sind

Schulamts Stellungnahme vom 7.04.2016

Zu Ihrem Stellungnahmeersuchen zum „vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-66 VE“ habe ich bereits mit Schreiben vom 18.03.2016 Stellung genommen. Aufgrund eines bedauerlichen Berechnungsfehlers korrigiere ich meine Stellungnahme wie folgt.

Die Bedarfsberechnung ergibt infolge der Fertigstellung des Bauvorhabens und der zusätzlich benötigten Grundschulplätze ein Defizit von 73 Plätzen.

Die ursprüngliche Bedarfsberechnung erfolgte versehentlich ohne Einbezug der ebenfalls in der Schulplanungsregion 1 (Schöneberg) befindlichen Grundschule am Barbarossaplatz. Da sowohl weder die Kapazitäten noch die entsprechende Bestandsbevölkerung bzw. –schülerschaft berücksichtigt wurden und es sich bei dieser Schule um eine übernachtgefragte handelt, ergibt sich lediglich eine geringfügige Korrektur des errechneten Schulplatzdefizits. Inhaltlich ist an der Stellungnahme festzuhalten.

Es bleibt schlussfolgend festzustellen, dass der aus dem Wohnungsbauvorhaben Bautzener Straße resultierende zusätzliche Bedarf an Grundschulplätzen in der Schulplanungsregion 1 (Schöneberg) nicht versorgt werden kann.

Speziell zur Versorgung mit Grundschulplätzen hat mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft (SenBJW), dem Bezirk und der Wohnungsbauleitstelle (SenStadtUm-WBL) im Mai 2016 bei SenBJW ein Abstimmungsgespräch stattgefunden. Eine Kostenübertragung auf die Vorhabenträgerin nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist aus folgenden Gründen nicht gerechtfertigt:

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Havelland-Grundschule sowie in Wohnortnähe der Neumark-Grundschule. Beide Schulen haben nach derzeitigen Kapazitätsberechnungen durch SenBJW noch Kapazitäten, die den errechneten Bedarf von 32 Kindern aus dem Plangebiet aufnehmen können. In Abstimmung mit SenBJW ist für diesen Bereich keine

Heranziehung der Vorhabenträgerin möglich, da die Summe der relevanten Einzugsbereiche, hier Havelland- und Neumark-Grundschule noch Kapazitäten aufweisen. Ein vorhandener Sanierungsstau in den Schulen kann nicht dazu führen, das Berliner Modell bezüglich der Kostenübertragung auf die Vorhabenträgerin anzuwenden.

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Auswertungen der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen sowohl der Träger öffentlicher Belange und der Behörden wie auch der Bürger_innen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und führten zu einer redaktionellen Änderung einer textlichen Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Auf Hinweis der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. X wird die textliche Festsetzung Nr. 18 bezüglich eines Fahrrechtes zugunsten der Straßen- und Brückenbaulastträger ergänzt. Die Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-66VE bleiben unverändert.

14. Planreife / Anzeigeverfahren

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde mit Schreiben vom 09.06.2016 entsprechend der AV Unterrichtung zu § 7 Abs. 1 AGBauGB über die beabsichtigte Planreifeerklärung gemäß § 33 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-66VE unterrichtet. Mit Stellungnahme vom 08.07.2016 wurde durch die o.g. Senatsverwaltung die Zustimmung unter der Vorgabe, dass die Bezirksverordnetenversammlung die Planreife billigt, erteilt.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 14.06.2016 die Abwägungsergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-66VE und den sich daraus ergebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf vom 22.03.2016 beschlossen.

Mit gleichem Beschluss wurde gemäß § 33 Abs. 1 BauGB die Planreife für das Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-66VE erklärt und des Weiteren der Beschluss gefasst, der zuständigen Senatsverwaltung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Anzeige gem. § 6 Abs. 2 Satz 1 AGBauGB vorzulegen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat die Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB am 20.07.2016 (Drucks. Nr.: 1947/XIX) beschlossen.

15. Rechtsprüfung

Mit Schreiben vom 10.01.2017 wurde der zuständigen Senatsverwaltung gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB die vorgesehene Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-66VE angezeigt. In der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 10.03.2017 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan beanstandet. Des Weiteren wurde Hinweise redaktioneller Art gegeben. Die Beanstandungen berührten nicht die Grundzüge der Planung und bezogen sich auf folgende Punkte:

- *Die planungsrechtliche Ausgangslage wird falsch eingeschätzt. Die Abwägung beruht daher auf unzureichenden Ermittlungen bzw. unzutreffenden Annahmen. Dies führt im Ergebnis zu einer Abwägungsfehlerschätzung und daraus folgend einem Abwägungsdefizit. Entgegen der in der Begründung vertretenen Auffassung, liegt der Geltungsbereich des VB-Plans innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schöneberg; Vorhaben sind nicht nach § 35 BauGB sondern nach § 34 BauGB zu beurteilen.*

- Die Flächen a und b sind im Baugebiet hinsichtlich ihrer Funktion (Wegeverbindung, Geh- und Radfahrrecht) nicht eindeutig zweckbestimmt, was ggf. Auswirkung auf die abzuwägende Nutzungsmaßbestimmung haben könnte.
- Die in der Begründung abgewogene Gebäudehöhe wird im VB-Plan nur in Teilen auch entsprechend festgesetzt. Bei den Wohngebäuden mit einer OK von 60 m bzw. 58 m über NHN ist für diverse Flächen zwischen innerer und äußerer Baugrenze keine zulässige Gebäudehöhe bestimmt. Dies geht aus der Begründung nicht hervor. Die Abwägung ist daher fehlerhaft.

Nach Überarbeitung der Begründung und der Planzeichnung konnten die Beanstandungen beseitigt werden. Die redaktionellen Hinweise wurden eingearbeitet.

16. Eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Aufgrund der aus der Überarbeitung entstandenen Änderungen wurde eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs.3 Satz 4 erforderlich. Die betroffene Öffentlichkeit (hier: Vorhabenträger) und die betroffenen Träger öffentlicher Belange (hier: Umwelt- und Naturschutzamt, FB Grünflächen) wurde mit Datum vom 12.10.2017 zu den vorgenommenen Änderungen beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Seitens der Beteiligten wurden die Änderungen bestätigende Äußerungen vorgebracht. Das Bebauungsplanverfahren kann somit nach Beschlussfassung durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin zur erneuten Anzeige bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vorgelegt werden.

17. Erneute Anzeige

Nach dem Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin über die erneute Anzeige gemäß § 6 Abs. 2 letzter Satz AGBauGB vom 21.11.2017 wurde mit Schreiben vom 22.11.2017 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-66VE erneut angezeigt. Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 16.01.2018 wurde mitgeteilt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-66VE nicht zu beanstanden ist und somit zur Festsetzung gebracht werden kann.

18. Festsetzung

Die Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg hat in ihrer Sitzung am 2018 den vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-66VE vom 22.03.2016 mit Deckblatt vom 15.11.2017 beschlossen (Drucks.Nr.).

Die Veröffentlichung in Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin erfolgte am (GVBl. Jahrgang, Nr. , Seite).

VI. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664).

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

Berlin, den 2018

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Rathke

VII. ANHANG

1. Textliche Festsetzungen

Art der Nutzung

1. Im Bereich des Vorhabenplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „wohnverträgliches Gewerbe“ dient überwiegend dem wohnverträglichen Gewerbe. Zulässig sind:
 - a) wohnverträgliches Gewerbe,
 - b) Anlagen für sportliche Zwecke,
 - c) Beherbergungsbetriebe, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - d) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
3. Das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe mit Einzelhandel“ dient überwiegend der Wohnnutzung. Zulässig sind:
 - a) Wohnen,
 - b) wohnverträgliches Gewerbe,
 - c) ein großflächiger, der Nahversorgung dienender Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.600 m² sowie
 - d) der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
4. Das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen, Kindertagesstätte“ dient überwiegend der Wohnnutzung. Zulässig sind:
 - a) Wohnen sowie
 - b) Einrichtungen der Kinderbetreuung.

Maß der Nutzung

5. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im Baugebiet mit der Bezeichnung "Wohnen, Wohnverträgliches Gewerbe mit Einzelhandel" um bis zu 10 vom Hundert und im Baugebiet mit der Bezeichnung "Wohnen, Kindertagesstätte" um bis zu 20 vom Hundert überschritten werden. Im Baugebiet mit der Bezeichnung "Wohnverträgliches Gewerbe" ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch weitere Grundflächen nicht zulässig.
6. Die festgesetzten Oberkanten von 39,7 m, 40,7 m und 41,3 m über NHN dürfen durch Brüstungen um bis zu 1,2 m und durch einzelne technische Anlagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1, Satz 1 der Baunutzungsverordnung um bis zu 2,5 m überschritten werden.
- 7.1 Die festgesetzten Oberkanten von 55,0 m und 57,0 m über NHN dürfen durch Brüstungen um bis zu 1,6 m überschritten werden.
- 7.2 Für die Fläche innerhalb der Punkte G₁, G₂, G₃, G₄, G₅, G₆, G₁ gilt für alle Teilflächen, für die zeichnerisch keine Oberkante festgesetzt wird, eine Oberkante von 55 m über NHN.

Für die Flächen jeweils innerhalb der Punkte H₁, H₂, H₃, H₄, H₅, H₆, H₁ und I₁, I₂, I₃, I₄, I₅, I₆, I₁ und J₁, J₂, J₃, J₄, J₅, J₆, J₁ und K₁, K₂, K₃, K₄, K₅, K₆, K₁ sowie L₁, L₂, L₃, L₄, L₅, L₆, L₁ gilt für alle Teilflächen, für die zeichnerisch keine Oberkante festgesetzt wird, eine Oberkante von 57 m über NHN.

8. Die festgesetzten Oberkanten von 58,0 m und 60,0 m über NHN dürfen durch Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien um bis zu 1,6 m und durch sonstige Dachaufbauten um bis zu 2,0 m überschritten werden. Die Grundfläche der sonstigen Dachaufbauten darf 20 vom Hundert der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
9. Innerhalb der Umgrenzungen der zulässigen Abweichungen dürfen die Baugrenzen durch Balkone, Erker, Treppenhäuser, Dachüberstände und sonstige hervortretende Bauteile in vollem Umfang überschritten werden.
10. Balkone, Erker, Treppenhäuser, Dachüberstände und sonstige hervortretende Bauteile dürfen die Baugrenze um bis zu 1,5 m überschreiten, sofern die summierte Länge der Anlagen nicht mehr als die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge einnimmt. Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschreiten. Dies gilt auch, wenn hierdurch die vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden.

Immissionsschutzmaßnahmen

11. Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist längs der Bahnanlage eine durchgehende, mindestens 1,5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwand muss im Abschnitt zwischen den Punkten A, B, C und D mindestens 2,5 m betragen. Als Bezugspunkt dient die Höhe des unmittelbar westlich anschließenden Geländeniveaus. Die Lärmschutzwand muss eine Pegelminderung DL_R von mindestens 20 dB(A) gemäß DIN EN 1793-2 aufweisen und ist zur westlichen Seite hin schallabsorbierend auszuführen. Die entsprechende Pegelminderung DL_G muss mindestens 8 dB(A) gemäß DIN EN 1793-1 betragen. Die westliche Seite der Lärmschutzwand ist zu begrünen.
12. Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen entlang der in der folgenden Tabelle aufgeführten Fassadenbereiche ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 37, 42, 47 oder 51 dB ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen.

Fassadenbereiche	Bewertetes Luftschalldämmmaß in dB ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109) als Mindestmaß
E1-E2-E3	51
F1-F2-F3-F4-F5, G3-G4-G5-G6, H1-H2-H3-H4, I3-I4-I5, J2-J3, K3-K4-K5, L1-L2-L3	47
F1-F8, F5-F6, G2-G3, I2-I3, I5-I6, J1-J2, J3-J4, K2-K3, K5-K6, L3-L4, M1-M2-M3-M4	42
G6-G1-G2, H5-H6, I6-I1, J5-J6-J1, K6-K1-K2, L4-L5-L6-L1	37

Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. Von den Anforderungen an das bewertete Luftschalldämmmaß kann abgewichen werden, wenn durch ein entsprechendes Fachgutachten einer nach § 29b BImSchG bekanntgegebenen fachkundigen Stelle nachgewiesen wurde, dass bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen ein Innenpegel von 37 dB(A) tags (gemittelt über die Zeit von 6 bis 22 Uhr), bei Arbeitsräu-

men (ohne Verkaufsräume) ein Innenpegel von 42 dB(A) tags (gemittelt über die Zeit von 6 bis 22 Uhr) und darüber hinaus ein Innenpegel von 27 dB(A) nachts (gemittelt über die Zeit von 22 bis 6 Uhr) bei zum Schlafen geeigneten Räumen von Wohnungen sicher eingehalten werden kann. Als Berechnungsvorschrift sind die entsprechenden Vorgaben der 24. BImSchV anzuwenden.

13. Mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung muss eine nutzerunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtung aufweisen. Aufenthaltsräume, an deren Außenwänden ein Beurteilungspegel von nicht mehr als 49 dB(A) nachts auftritt, können auf die Anzahl der mit Lüftungseinrichtungen zu versehenen Aufenthaltsräume angerechnet werden.
14. 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.

Begrünungsmaßnahmen

15. Die Dachflächen, deren Oberkanten 39,7 m, 40,7 und 41,3 m über NHN nicht überschreiten dürfen, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Erdschicht über den genannten baulichen Anlagen muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Zufahrten, Wege, Treppen und untergeordnete Nebenanlagen sowie sonstige Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1, Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
16. Die Dachflächen, deren Oberkanten 47,0 m, 58,0 m oder 60,0 m über NHN nicht überschreiten dürfen, sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Dies gilt auch für Flächen unterhalb von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien, nicht jedoch für sonstige technische Einrichtungen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Verkehrsflächen

17. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
18. Die privaten Verkehrsflächen sowie die Flächen a und b sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, die Fläche a und die private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Stadtplatz" mit einem Fahrrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger sowie der Straßen- und Brückenbaulastträger zu belasten.

Sonstige Festsetzungen

19. Im Baugebiet mit der Bezeichnung „Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe mit Einzelhandel“ ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung zu Wohnzwecken bis zur vollständigen Errichtung der abschirmenden Bebauung im Baugebiet „Wohnverträgliches Gewerbe“ unzulässig.

Hinweis zu den textlichen Festsetzungen Nr. 11 und 12:

Die DIN EN 1793-1 und DIN EN 1793-2 sowie die DIN 4109 werden im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, im Fachbereich Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten.