

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt
– Fachbereich Stadtplanung –



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan 7-74

für

das Grundstück Tempelhofer Weg 25-26, Gotenstraße 34-43, Sachsen-
damm 65-66 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Inhalt	
A. Begründung	5
I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	5
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	5
2. Beschreibung des Plangebietes	5
2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	5
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand	6
2.4 Geltendes Planungsrecht	6
2.5 Verkehrserschließung	7
2.5.1 Individualverkehr	7
2.5.2 Rad- und Fußgängerverkehr	7
2.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	7
2.6 Technische Infrastruktur	7
2.6.1 Trinkwasser	8
2.6.2 Mischwasser, Regenwasser	8
2.6.3 Elektrizität	8
2.6.4 Gas	8
2.6.5 Telekommunikationslinien	8
2.6.6 Fernwärme	8
2.6.7 Dezentrale Wärmeversorgung	8
2.7 Denkmalschutz	8
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	9
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)	9
3.1.2 Landesentwicklungsplan für Berlin Brandenburg (LEP B-B)	9
3.2 Flächennutzungsplan	9
3.3 Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm (LaPro) und Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption	10
3.4 Stadtentwicklungsplanungen	11
3.5 Sonstige städtebauliche Planungen	12
3.5.1 Planwerk Innere Stadt	12
3.5.2 Stadtumbau West/Konsensplan	12
3.5.3 Lärminderungsplanung/Lärmaktionsplan	13
3.5.4 Luftreinhalteplanung	13
3.6 Bereichsentwicklungsplan Schöneberg-Ost	13
3.7 Landschaftsplan	13
3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	13
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen	14
II. Planinhalt und Abwägung	16
1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	16
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	16
3. Begründung der Festsetzungen	16
3.1 Art der baulichen Nutzung	16
3.2 Maß der baulichen Nutzung	17
3.2.1 Zulässige Grundfläche (GR)/Grundflächenzahl (GRZ)	17
3.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse	18
3.2.3 Zulässige Geschossfläche (GF)/Geschossflächenzahl (GFZ)	18

3.2.4	Nutzungsmaß/Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO	18
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	20
3.3.1	Überbaubare Grundstücksfläche	20
3.4	Weitere Arten der Nutzung	23
3.4.1	Verkehrsflächen	23
3.5	Immissionsschutz/Klimaschutz	23
3.5.1	Schallimmissionen	23
3.5.2	Luftreinhaltung	30
3.6	Grünfestsetzungen	31
3.7	Sonstige Festsetzungen/Gestaltungsregelungen	31
3.7.1	Außerkräftreten verbindlicher Festsetzungen	31
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	31
4.2	Öffentliche Belange	32
4.3	Private Belange	34
III.	Auswirkungen der Planung	37
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	37
1.1	Bestandserfassung und –bewertung	37
1.2	Prognose der Umweltauswirkungen	38
1.3	Vermeidungsmaßnahmen	41
1.4	Eingriffsbewertung	41
1.4.1	Artenschutzrechtliche Prüfung	41
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	41
3.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	42
4.	Auswirkungen auf die Verkehrssituation	42
5.	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	42
6.	Auswirkungen auf das Gender Mainstreaming	43
IV.	Verfahren	44
1.	Mitteilung der Planungsabsicht 7-74	44
2.	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 7-74	44
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	44
4.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	47
4.1	Zusammenfassung der Abwägung zur TÖB-Beteiligung	47
4.2	Natur und Umwelt	47
4.3	Belange der Wirtschaft / Gewerbe	49
4.4	Finanzierung/ Auswirkungen auf den Haushalt	50
4.5	Sonstiges	50
4.6	Ergebnis aus der Abwägung und der weiteren Planentwicklung	51
4.7	Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange über das Abwägungsergebnis	51
5.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	52
6.	Anpassung der Planzeichnung und der Begründung	52
7.	Anzeigeverfahren gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB	52
8.	Erneutes Anzeigeverfahren gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB	53
9.	Festsetzung	54
B.	Rechtsgrundlagen	55
C.	Textliche Festsetzungen	56

A. Begründung

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet, für das dieser Bebauungsplan aufgestellt wird, befindet sich im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, im Osten des Ortsteils Schöneberg zwischen dem Fernbahnhof Südkreuz und dem S-Bahnhof Schöneberg und liegt innerhalb der sog. Schöneberger Linse. Diese wird begrenzt von der Ringbahn im Norden und dem stark befahrenen Sachsendamm im Süden.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Tempelhofer Weg 25-26, Gotenstraße 34-43 und Sachsendamm 65-66 und ist durch eine Blockrandbebauung mit überwiegender Wohnnutzung geprägt. Im Erdgeschoss des Gebäudes Sachsendamm 66 befindet sich eine Büronutzung. Im Gebäude Sachsendamm 65 befindet sich eine Rechtsanwaltskanzlei. Im Zusammenhang mit der aktuellen Absicht des Nachbargrundstückseigentümers, auf seinem bisher gewerblich genutzten Grundstück (westlich des Bebauungsplangebietes 7-74) Wohngebäude zu errichten und somit die bereits bestehende Wohnnutzung im Plangebiet zu ergänzen (vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-73 VE), wurde die Überprüfung der bisherigen planungsrechtlichen Ziele auch für dieses Teilgebiet erforderlich. Ursprünglich lagen diese Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsentwurfs XI-231, der für die beiden Teilbereiche die Festsetzung eines Mischgebietes vorsah. Aufgrund geänderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen und der hohen Regelungsdichte sind die Planungsziele mittlerweile jedoch als überholt anzusehen. Die bestehenden Wohngebäude sollen planungsrechtlich gesichert und durch das geplante Wohnungsbauvorhaben im Nachbarbaugebiet ergänzt werden. Diesem Ziel steht der Baunutzungsplan von 1961 als übergeleiteter rechtsverbindlicher Bebauungsplan entgegen, da dieser in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958 (BO 58) für das Plangebiet und den westlich angrenzenden Bereich ein beschränktes Arbeitsgebiet mit der Baustufe V/3 ausweist.

Planungsrechtliches Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans 7-74 ergibt sich somit aus der geltenden Ausweisung im Baunutzungsplan als beschränktes Arbeitsgebiet, die zwar dem derzeitigen Gebietscharakter der Schöneberger Linse zum Teil noch entspricht, aber der Bestandsicherung und der geplanten Ergänzung der Wohnnutzung im angrenzenden und im weiteren Umfeld entgegensteht.

Aufgrund des konkreten Vorhabens wurde für das Neubauprojekt auf dem angrenzenden Nachbargrundstück ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der Bezeichnung 7-73 VE gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und für die Sicherung der Wohnnutzung im Plangebiet wird ein eigenes Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung 7-74 durchgeführt.

Weiterhin ist beabsichtigt, den Tempelhofer Weg auf insgesamt 26,0 m zu verbreitern und als urbanen Stadtraum zu entwickeln. Der hierfür zusätzlich benötigte Straßenraum soll im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 7-74 planungsrechtlich gesichert werden. Auch vor diesem Hintergrund ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird insbesondere von der Umweltprüfung abgesehen, die Umweltbelange sind jedoch zu berücksichtigen (s. Kapitel III).

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Die Schöneberger Linse erstreckt sich vom S-Bahnhof Schöneberg im Westen zum Bahnhof Südkreuz im Osten. Nördlich wird das Gebiet von der Ringbahn begrenzt, südlich vom stark befahrenen Sachsendamm, der die Ortsteile Schöneberg und Tempelhof verbindet. Gleichzeitig ist durch den Sachsendamm Anschluss an die Stadtautobahn A 100 gegeben. Die Schöneberger Linse wird vom Tempelhofer Weg in eine nördliche und eine südliche Hälfte geteilt. Zentral verläuft die Gotenstraße in Nord-Süd-Richtung durch das Gebiet und stellt eine Verbindung zur nördlich gelegenen „Roten Insel“ her. Das Plangebiet liegt zwi-

schen Sachsendamm, Gotenstraße und Tempelhofer Weg und ist durch diese Straßen direkt erschlossen.

Die gesamte Schöneberger Linse ist ein historisch gewachsenes Gebiet, das sowohl nutzungs- als auch baustrukturell sehr heterogen geprägt ist und sich derzeit in einem strukturellen Umbruchprozess befindet. Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch gewerbliche Nutzung, vereinzelte Wohnnutzung und Ruderal- und Freiflächen – z.T. mit temporären Nutzungen (Weihnachtsbaumverkauf u.Ä.).

Seit Anfang des 20. Jahrhunderts entwickelte sich neben der Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet auch auf der Nordseite des Sachsendamms Wohnnutzung in geschlossener Blockrandbebauung. Auch diese 4-geschossigen Wohngebäude sind bis heute vorhanden.

Hinzu kam als Gemeinbedarfseinrichtung die Schule am Tempelhofer Weg. Weitere Grundstücke, direkt an der Ringbahn zum Bahnhof Südkreuz orientiert, wurden durch städtische Ver- und Entsorgungsunternehmen genutzt. In Betrieb ist davon lediglich noch der Recyclinghof/Betriebshof der BSR an der Ecke Wilhelm-Kabus-Straße/ Tempelhofer Weg direkt gegenüber dem Bahnhofsgebäude. Umfangreiche Flächen in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Südkreuz liegen derzeit brach und sollen mittelfristig einer baulichen Entwicklung zugeführt werden.

Auf den westlich benachbarten Grundstücken haben sich im Laufe der Jahre kleine Gewerbebetriebe (Gewerbehof, Reifendienst, Fahrzeughandel und -werkstätten) angesiedelt, eine Vielzahl an Garagen dient dem privaten Abstellen von Fahrzeugen. Die Gebäude im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-73 VE wurden in Vorbereitung der Neubaumaßnahmen leergezogen. Der östlich gelegene Bereich außerhalb des Plangebietes wird lediglich von einem weiteren Gewerbebetrieb (Winterdienstfirma) genutzt und liegt ansonsten derzeit großflächig brach. Jedoch ist hier ebenfalls geplant, Wohnungsbau zu errichten. Hierzu wurde bereits das Bebauungsplanverfahren 7-75 eingeleitet. Südwestlich befindet sich ein Möbelkaufhaus mit weiträumigen Stellplatzflächen.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-74 umfasst die größtenteils zur Gotenstraße ausgerichtete blockrandschließende Wohnbebauung auf dem Grundstück Tempelhofer Weg 25-26, Gotenstraße 34-43 und Sachsendamm 65-66 sowie die angrenzenden Verkehrsflächen jeweils zu deren Mitte. Die Größe des Grundstücks beträgt ca. 6.010 m².

Das Grundstück im Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken 102 und 103 und befindet sich im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft.

Die im Geltungsbereich liegenden Verkehrsflächen sind Eigentum des Landes Berlin.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Größe von 9.643 m².

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Im Plangebiet wurde in den 1920/30er Jahren des vergangenen Jahrhunderts eine 4-geschossige Blockrandbebauung mit Satteldach im Stil des Reformwohnungsbaus errichtet. Es handelt sich hierbei um ein Ensemble aus 14 einzelnen Gebäuden mit einheitlicher Trauf- und Firsthöhe sowie einheitlicher Fassadengestaltung. Dieses Gebäudeensemble mit seinem schützenswerten Baum- und Strauchbestand im Blockinneren ist für das Orts- und Landschaftsbild prägend.

Der Gebäudebestand wird fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Im Erdgeschoss des Gebäudes Sachsendamm 66 befindet sich eine Büronutzung. Im Gebäude Sachsendamm 65 befindet sich eine Rechtsanwaltskanzlei.

In den 1990er Jahren wurde das gesamte Dach zu einem weiteren Wohngeschoss ausgebaut.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Baunutzungsplans aus dem Jahre 1960, der in Verbindung mit dem Bebauungsplan XI-A und den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien in Sachsendamm und Tempelhofer Weg das Planungsrecht regelt.

Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan, in der Fassung vom 28. Dezember 1960 in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958 (BO 58) als übergeleiteter rechtsverbindlicher Bauleitplan, weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als beschränktes Arbeitsgebiet mit der Baustufe V/3 aus. Danach sind 5 Geschosse, eine bebaubare Fläche von 0,3, eine GFZ von 1,5 und eine BMZ von 6,0 zulässig.

Bebauungsplan XI-A

Der Bebauungsplan XI-A wurde am 9. Juli 1971 insbesondere zur Änderung des Baunutzungsplans in der Fassung vom 28. Dezember 1958 festgesetzt. Durch den Bebauungsplan XI-A erfolgte eine Überleitung auf Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1968 (BauNVO 1968), u.a. zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen.

Für das Plangebiet bedeutet die Überleitung, dass die Berechnung der im Baunutzungsplan festgesetzten

- bebaubaren Fläche von 0,3 nach § 19 Abs. 3 und 4 sowie § 21a Abs. 3 BauNVO 1968,
- Geschossfläche von 1,5 nach § 20 Abs. 2 und 3 sowie § 21a Abs.4 Nr.2 BauNVO 1968 und
- Baumasse von 6,0 nach § 21 Abs. 2 und 3 sowie § 21a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO 1968

erfolgt. Die förmlich festgestellten Baufluchtlinien (s.u.) werden als Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 S. 1 und 2 BauNVO 1968 übergeleitet.

Straßen- und Baufluchtlinien

Im Plangebiet liegen festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien. Entlang des Sachsendamms und der Gotenstraße sind Straßen- und Baufluchtlinie vom 23.02.1903 identisch. Während die heutige Bebauung am Sachsendamm und an der Gotenstraße in Nähe der Knotenpunkte den Baufluchtlinien entspricht, liegen die mittleren Gebäude der Gotenstraße (Gotenstraße 36-42) hinter der Baufluchtlinie. Am Tempelhofer Weg entspricht die Straßenfluchtlinie vom 24.04.1906 dem heutigen Ausbau. Ca. 5 m südlich dieser Straßenfluchtlinie liegt die Baufluchtlinie vom 23.02.1903.

2.5 Verkehrserschließung

2.5.1 Individualverkehr

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an öffentliche Straßen. Im Norden wird das Gebiet durch den Tempelhofer Weg und im Osten durch die Gotenstraße erschlossen, im Süden ist es durch seine Lage am Sachsendamm direkt an das übergeordnete öffentliche Verkehrsnetz und insbesondere an die Stadtautobahn angebunden. Somit ist die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr als gesichert anzusehen.

2.5.2 Rad- und Fußgängerverkehr

Durch die Lage an öffentlichen Straßen ist auch für Fußgänger und Radfahrer die Erschließung gesichert. Auf dem Sachsendamm und in der Gotenstraße sind beidseitig Geh- und Radwege angelegt, im Tempelhofer Weg gibt es Geh- aber keine separaten Radwege.

2.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Am Sachsendamm verkehren zwei Buslinien, des Weiteren sind die Bahnhöfe Schöneberg und Südkreuz fußläufig in ca. 5-10 min erreichbar. Dort sind Anschlüsse an die Nord-Süd-S-Bahnlinien, die Ringbahnlinien sowie den Regional- und Fernverkehr gegeben.

2.6 Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist bereits bebaut und mit allen Medien der Stadttechnik versorgt, so dass davon auszugehen ist, dass diese im Rahmen der vorhandenen Leistungsfähigkeit genutzt

werden. Laut StEP Ver- und Entsorgung und einer Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe verlaufen nachfolgend beschriebene übergeordnete Leitungen durch das Gebiet.

2.6.1 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen.

Im Sachsendamm verläuft eine übergeordnete Trinkwasserleitung in den Dimensionen 400/600.

2.6.2 Mischwasser, Regenwasser

Der Geltungsbereich befindet sich im Einzugsbereich der Mischwasserkanalisation. Es liegen folgende übergeordnete Leitungen vor: Im Sachsendamm befindet sich ein Mischwasserkanal in den Dimensionen 2100/2400 sowie eine Abwasserdruckrohrleitung. Das Mischwasser wird in nordwestliche Richtung abgeführt. Unter der Gotenstraße befindet sich ein weiterer Mischwasserkanal in der Dimension 1100, welcher in Richtung Sachsendamm entwässert.

Im Bereich der Kreuzung Sachsendamm/Gotenstraße verläuft darüber hinaus eine Regenwasserdruckleitung.

2.6.3 Elektrizität

Der Geltungsbereich ist an das Elektrizitätsnetz angeschlossen.

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen. An der Kreuzung Gotenstraße Ecke Sachsendamm liegen zwei 11 0-kVKabelsysteme (inkl. Begleitkabel) der Stromnetz Berlin GmbH. In der Gotenstraße verläuft eine Elektrizitätsleitung in der Dimension 110.

2.6.4 Gas

Der Geltungsbereich liegt in einem mit Niederdruckgas versorgten Gebieten. Eine Gasversorgung ist somit gewährleistet.

Im Sachsendamm verläuft darüber hinaus eine Mitteldruckgasleitung in der Dimension 750 bzw. 800.

2.6.5 Telekommunikationslinien

Der Geltungsbereich ist mit Telekommunikationsinfrastruktur erschlossen.

2.6.6 Fernwärme

Der Geltungsbereich ist nicht an ein Fernwärmenetz angeschlossen. Übergeordnete Leitungen in der Nähe, die ein Erschließungspotential für das Grundstück aufweisen, sind nicht bekannt.

2.6.7 Dezentrale Wärmeversorgung

Die im Planungsgebiet vorhandene Wohnbebauung im Sachsendamm 65, 66 der Gotenstraße 34-42 und dem Tempelhofer Weg 25, 26 wird über eine dezentrale Anlage der Vattenfall Europe Wärme AG mit Wärme versorgt.

2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich liegen keine in die Denkmalliste des Landes Berlin eingetragenen Boden-, Garten- oder Baudenkmäler.

Nordöstlich des Geltungsbereichs ist das ehemalige BEWAG Verwaltungs- und Fertigungsgebäude am Tempelhofer Weg 39–47 als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen (Nr. 09066705).

Nordwestlich des Plangebietes ist die Luise- und Wilhelm Teske-Schule (ehemals Fritz-Hauber-Schule) am Tempelhofer Weg von 1906-08 als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen (Nr. 09066706).

Südwestlich des Vorhabengebietes befindet sich der Sportpark Schöneberg mit diversen Sporthallen und –plätzen sowie einem Schwimmbad (Baujahr 1953 und 1963-67). Die Gesamtanlage ist denkmalgeschützt (Nr. 09066684).

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm LEPro 2007 legt die Grundsätze der Raumordnung fest und bildet als übergeordneter Rahmen der gemeinsamen Landesplanung die Grundlage für alle nachfolgenden Planungsebenen. Für die Beurteilung der anvisierten Nutzungen sind folgende Grundsätze relevant:

§ 5 Abs. 1 LEPro: Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

§ 5 Abs. 2 LEPro: Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklungstätigkeit Priorität haben.

3.1.2 Landesentwicklungsplan für Berlin Brandenburg (LEP B-B)

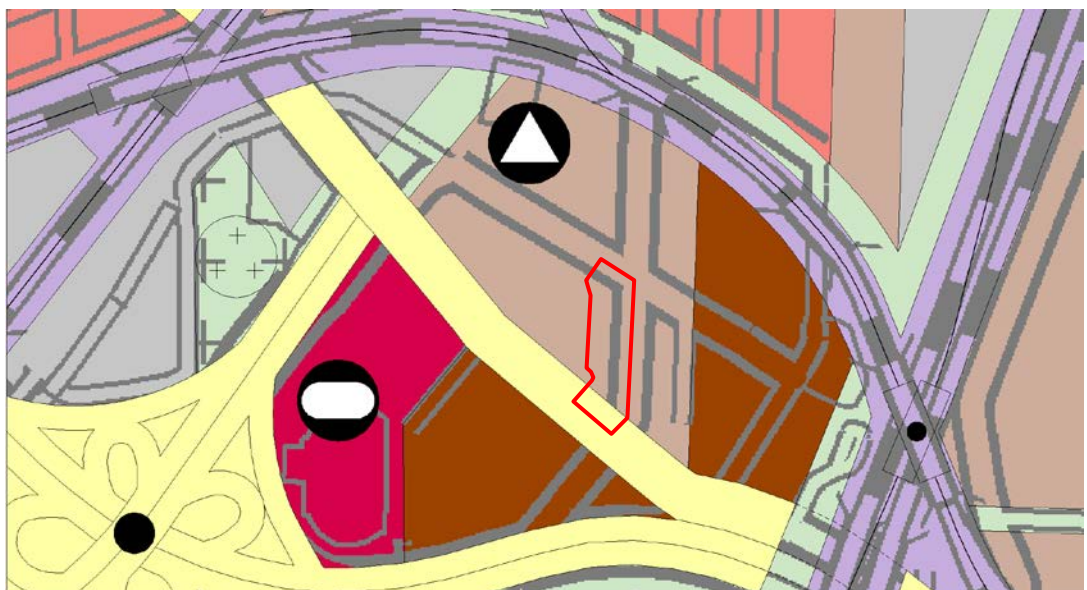
Der Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (in Kraft getreten am 15. Mai 2009) stellt in seiner Festlegungskarte 1 gemäß Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 2 das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung dar. Alle Regelungen beziehen sich ausschließlich auf Wohnsiedlungsflächen, d.h. Flächen, auf denen auch Wohnen zulässig ist. Die Entwicklung zusätzlicher gewerblicher Flächen wird durch diese Festlegung nicht beschränkt. Die Festlegungskarte 2 des LEP B-B stellt benachbart zum Plangebiet einen städtischen Kernbereich gemäß Grundsatz 4.8 (G) Abs. 3 dar. Dabei handelt es sich um den Zentrenbereich Südkreuz/Sachsendamm/Alboinstraße, der gem. Stadtentwicklungsplan Zentren 3 als Fachmarkttagglomeration ausgewiesen ist.

Darüber hinaus ist folgende Aussage relevant: Grundsatz 4.1 (G): Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. [...] Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Der Bebauungsplan 7-74 steht somit den Grundsätzen der LEP B-B nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362) stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche M 2 dar. Der südlich verlaufende Sachsendamm wird als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.



3.3 Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm (LaPro) und Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Fachplanerische Zielsetzungen ergeben sich in Berlin insbesondere aus dem Flächennutzungsplan und dem auf diesen bezogenen Landschaftsprogramm (LaPro, einschließlich Artenschutzprogramm) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314). Das Landschaftsprogramm stellt Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgrund der inhaltlichen Regelungen des Berliner Naturschutzgesetzes in vier aufeinander abgestimmten Teilplänen dar. Für das Planungsgebiet erfolgen folgende Aussagen:

Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz

Der Geltungsbereich wird im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz als Industrie- und Gewerbefläche dargestellt. Bei Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan gelten jedoch die Maßnahmen für die neue Nutzung. Ziele sind:

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

Programmplan Biotop- und Artenschutz

Der Programmplan Biotop- und Artenschutz zeigt Entwicklungsziele zur Verbesserung der Lebensbedingungen der wildlebenden Pflanzen- und Tierwelt auf. Er umfasst die programmatischen, räumlich darstellbaren Inhalte des Artenschutzprogramms.

Das Plangebiet ist dem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen zugeordnet. Folgende grundsätzliche Entwicklungsziele sind für das Plangebiet gemäß Landschaftsprogramm Berlin maßgeblich:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen)
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Programmplan Landschaftsbild

Das Gebiet wird im Teilplan Landschaftsbild als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen mit dem Maßnahmenswerpunkt „Entwicklung gebietstypischer Freiflächen und Landschaftselemente in Siedlungsbereichen / Wohnumfeldverbesserung“ dargestellt. Für diese Einstufung gelten u.a. folgende Ziele:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge,
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen,
- Entwicklung des Grünanteils in den Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,

- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

Der Teilplan Erholung und Freiraumnutzung stellt den Geltungsbereich als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dar. Ziele sind damit:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen,
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung,
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen
- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung,
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Baumpflanzung auf geeigneten Flächen.

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Das Landschafts-/ Artenschutzprogramm wurde im Jahr 2004 um die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption ergänzt. Im Rahmen der Konzeption wurden Suchräume und Flächen ermittelt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. Die Priorität dieser Flächen resultiert daraus, inwieweit sie in der Lage sind, das Natur- und Freiraumsystem der Stadt zu stützen bzw. zu ergänzen. Bei der Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffe in der verbindlichen Bauleitplanung sind für die Maßnahmen des Ausgleichs die prioritären Räume und Flächen der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption des LaPro grundsätzlich vorrangig zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist als Ausgleichspotenzial „Prioritäre Flächen und Maßnahmen“ dargestellt.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen

Im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025, beschlossenen vom Senat am 8. Juli 2014, liegt die Schöneberger Linse bzw. das Plangebiet innerhalb des Neubaubereichs Südkreuz und ist als Einzelstandort mit einem Neubaupotenzial von etwa 800 Wohneinheiten und einer Realisierungseinschätzung mittelfristig bis 2020 gekennzeichnet.

Der StEP Wohnen 2025 benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2025. Die Herausforderung für Berlin besteht aktuell darin, der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Wohnungsangebote zu begegnen und die Mieten sozialverträglich zu halten.

Da der Bebauungsplan 7-74 die Bestandssicherung von Wohnnutzung verfolgt, trägt er zu dieser Zielsetzung bei.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr vom März 2011 trifft grundsätzliche Aussagen zur Verkehrsstruktur und deren Weiterentwicklung. Der Sachsendamm östlich der Autobahnanschlussstelle ist im derzeit aktuellen Bestandsplan aus dem Jahr 2016 als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II dargestellt. Im Prognoseplan 2025 wird diese Einstufung beibehalten.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima und Klima KONKRET

Der Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima, Mai 2011) definiert in den Handlungsfeldern „Bioklima im Siedlungsraum“, „Grün- und Freiflächen“, „Gewässerqualität und Starkregen“ sowie „Klimaschutz“, Anforderungen für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Berlin. Dabei weisen die Karten des StEP Klima teils räumliche Unschärfe auf und sind daher nicht geeignet, blockscharfe Aussagen auf Bebauungsplanebene abzuleiten.

Nach dem Stadtentwicklungsplan wird das Bioklima im Plangebiet sowohl tagsüber als auch nachts als bioklimatisch belastet eingestuft (Karten 1 und 2). Im Maßnahmenplan ist es folglich als Siedlungsraum mit überwiegender Arbeitsplatznutzung und aktuell prioritärem Handlungsbedarf dargestellt (Karte 3).

Bezogen auf Stadtbäume im Siedlungsbereich besteht eine potenzielle Empfindlichkeit gegenüber dem Rückgang der Niederschlagsmengen im Sommer. Darüber hinaus bildet das Plangebiet bezüglich der Grün- und Freiflächen keinen prioritären Handlungsraum (Karte 5). Potenziale zur bioklimatischen Entlastung im Gebäude- und Siedlungsbestand bestehen im Plangebiet nicht (Karte 6).

Der StEP Klima KONKRET aus dem Jahre 2016 vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klimas insbesondere bezüglich der Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Zu den im StEP Klima KONKRET vorgeschlagenen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel mit Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung gehören unter anderem:

- Klimaangepasste Dachausprägungen (blaugrüne Dächer, Dachbegrünung),
- Planung schattiger Freiflächen,
- Pflanzung großkroniger Bäume insbesondere vor südexponierten Fassaden,
- Erhöhung der Albedo durch die Verwendung von hellen und glatten Baumaterialien,
- Schaffung luftdurchlässiger Bebauungsstruktur in Richtung klimatisch entlastender Grünflächen im Umfeld von 200 bis 300 Metern,
- überstaufähige Gestaltung von Erschließungs- und Freiflächen sowie deren Anschlüsse an Gebäude,
- Entkoppelung der Niederschlagsentwässerung von der Regenwasserkanalisation.

3.5 Sonstige städtebauliche Planungen

3.5.1 Planwerk Innere Stadt

Das Planwerk Innere Stadt 2010 wurde am 11. Januar 2011 durch den Senat von Berlin beschlossen. Es beruht auf dem 1999 als städtebauliches Leitbild für eine Reurbanisierung und Revitalisierung der historischen Mitte und der City-West vom Berliner Senat beschlossenen Planwerk Innenstadt, das durch das Planwerk Innere Stadt 2010 sowohl räumlich als auch methodisch erweitert und ergänzt wird. Dieses stellt ein mögliches baulich-räumliches Bild für Teile des Bereichs innerhalb des S-Bahn-Rings dar. Im Vordergrund steht neben der Ausdifferenzierung von Räumen bzw. Adressen (Profilierung der „Kieze“) die Verknüpfung ortsbezogener und gesamtstädtischer Planungen.

Im Planwerk Innere Stadt wurden 6 Schwerpunkträume identifiziert, auf denen der stadtplanerische Fokus in den kommenden Jahren liegen wird. Zu diesen Schwerpunkten gehört auch Schöneberg-Südkreuz als hervorragend erschlossener Standort für Dienstleistungs- und Gewerbenutzung.

Das Bebauungsplangebiet 7-74 liegt im Teilgebiet 8 des Konsensplans, für das der Schwerpunkt bei „Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen“ liegt, wobei als städtebauliches Essential u.a. die „Sicherung des Bestandswohnens“ genannt wird. Der Bebauungsplan, der auf eine Bestandssicherung zielt, entspricht somit dem Planwerk Innere Stadt.

3.5.2 Stadtumbau West/Konsensplan

Im sogenannten Konsensplan, der das Ergebnis eines städtebaulichen Werkstattverfahrens in den Jahren 2009/2010 im Rahmen des Programms Stadtumbau West ist, werden für das Quartier Schöneberger Linse städtebauliche Ziele definiert. Insbesondere sind dies:

- Wohnen und Gewerbe als Leitnutzung im mittleren Teil des Quartiers und
- die Umgestaltung des Tempelhofer Weges zu einer attraktiven Stadtstraße und lebendigen Quartiersachse mit begrünten Stadtplätzen und hoher Aufenthaltsqualität für Fußgänger, insbesondere durch Anlage und Aufwertung von Stadtplätzen, Baumpflanzungen sowie Verbreiterung und Erneuerung der Gehwege.

Zudem wird das Gebiet Schöneberger Linse in 10 Teilgebiete gegliedert. Das Plangebiet liegt innerhalb des Teilgebietes 8, das von Tempelhofer Weg, Gotenstraße, Sachsendamm und der Verlängerung der Anschlussstelle Sachsendamm begrenzt und als Standort für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen eingestuft wird. Städtebauliche Erfordernisse sind hier die Sicherung des Bestandswohnens und die Verträglichkeit des Gewerbes in Nachbarschaft zum Wohnen. Diesem Ziel wird durch Aufstellung des Bebauungsplans 7-74 entsprochen.

3.5.3 Lärminderungsplanung/Lärmaktionsplan

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 20. Januar 2009 den von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz auf Grund des § 47d BImSchG („Lärmaktionspläne“ – Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) aufgestellten Aktionsplan 2008 für das Land Berlin beschlossen. Der Lärmaktionsplan 2008 wird durch den am 6. Januar 2015 beschlossenen Lärmaktionsplan 2013-2018 fortgeschrieben.

Mit dem Aktionsplan 2008 werden Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin vorgestellt. Der Lärmaktionsplan 2008 definiert kurz- und langfristige Maßnahmen der Lärminderung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Lärmaktionsplan 2008 nicht als Gebiet einer Maßnahme dargestellt. In der Karte Schienenverkehrslärm wird die Lärmbelastung der nördlich angrenzenden Bahnanlagen dargestellt, die insbesondere den nördlichen Teil des Geltungsbereichs nachts betrifft.

Die Auswirkung von externen Verkehrslärmquellen auf das Plangebiet wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (ALB, 2015) ermittelt sowie entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm entwickelt (siehe Kapitel II, 3.5.1).

3.5.4 Luftreinhalteplanung

Der Geltungsbereich liegt laut Flächennutzungsplan Berlin innerhalb des Vorrangbereiches Luftreinhalteplanung. In diesen Bereichen ist die Verwendung der textlichen Festsetzung zur Begrenzung des Ausstoßes von Schadstoffen standardmäßig vorgesehen.

Der Luftreinhalteplan 2011 – 2017, Senatsbeschluss vom 18.06.2013, sieht für die Stadtplanung u.a. folgende Maßnahmen zur Verbesserung des Luftaustausches und der Schadstoffbelastung vor: Erhalt und Ausweitung der Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch, Vermeidung der Schaffung zusätzlicher Belastungsschwerpunkte, Einhaltung der Grenzwerte bei der Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen, Schaffung von Grünzügen und straßenbegleitenden Grünflächen sowie Beachtung der Maßgaben der Stadtentwicklungspläne (insb. Klima und Zentren).

Die Planung berücksichtigt die Maßgaben der übergeordneten Pläne, indem mit der Standardfestsetzung zur Begrenzung des Schadstoffausstoßes die Verwendung von Brennstoffen zur Beheizung, die mehr Schadstoffe als Heizöl EL ausstoßen, ausgeschlossen wird.

3.6 Bereichsentwicklungsplan Schöneberg-Ost

Für den Geltungsbereich liegt der Bereichsentwicklungsplan (BEP) Schöneberg Ost vom 11.03.1997 vor. Der Plan sieht für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (W 1) vor. Die maximale GFZ für das Wohngebiet liegt bei 2,0. Durch die geplanten Festsetzungen wird die im BEP vorgesehene und zugleich vorhandene Dichte für die Wohnbebauung aufgenommen. Die für die im BEP vorgesehene Aufweitung des Tempelhofer Weges benötigte private Fläche soll planungsrechtlich durch Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsfläche gesichert werden.

3.7 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Gebiet, für das ein Landschaftsplan aufgestellt ist.

3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

In der Umgebung des Geltungsbereichs sind mehrere Bebauungspläne festgesetzt oder befinden sich in Aufstellung:

Große Teile der Schöneberger Linse liegen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans XI-231ab. Dieser wurde als Bebauungsplan mit der Bezeichnung XI-231 durch Beschluss am 11.04.1995 erstmalig aufgestellt. Erneute Beschlüsse zur Ände-

Die Geltungsbereiche erfolgten am 22.01.2008, 24.03.2009, 25.08.2009, 06.07.2010 und 13.05.2014. Das dem Bebauungsplanentwurf XI-231ab zugrunde liegende Konzept stammt aus einem früheren Planverfahren und ist mittlerweile obsolet. Der Bebauungsplanentwurf XI-231ab dient als Rahmenplan und soll anhand von Teilbepbauungsplänen präzisiert und qualifiziert werden.

Auch das Bebauungsplangebiet 7-74 lag bis zum 13.05.2014 im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XI-231ab. Dieser sah für den Geltungsbereich des 7-74 die Festsetzung eines Mischgebietes vor. Die bestehende Bebauung sollte durch eine Baukörperausweisung in Verbindung mit 5 zulässigen Vollgeschossen gesichert werden. Der Bebauungsplan XI-231ab wurde zudem in die Teilbepbauungspläne XI-231aba, XI-231abb und XI-231abc geteilt, die sich nordöstlich, bzw. nördlich des Plangebiets befinden. Der Teilbepbauungsplan XI-231aba, hat die Sicherung der Verbreiterung des Tempelhofer Weges zum Ziel.

Westlich des Geltungsbereiches liegen die Bebauungspläne XI-102, XI-102-1 und XI-113. Der am 19.08.1964 festgesetzte Bebauungsplan XI-102 sowie der am 07.03.1968 festgesetzte Bebauungsplan XI-113 bildeten im Wesentlichen die planungsrechtliche Grundlage für das Autobahnkreuz Schöneberg und die Westtangente. Der Bebauungsplan XI-102-1 liegt zwischen dem Autobahnkreuz Schöneberg und dem S-Bahnhof Schöneberg und wurde am 13.12.1966 festgesetzt. Der Plan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Schaffung eines Gewerbegebietes.

Zur Entwicklung des westlich angrenzenden Gewerbehofes mit Wohngebäuden, kleineren Gewerbeeinheiten und einer Kindertagesstätte der Bebauungsplan 7-73 VE am 11.04.2017 festgesetzt. Das Aufstellungsverfahren wurde parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans durchgeführt.

Für den Block östlich der Gotenstraße wurde am 13.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans 7-75 beschlossen. Planungsziel ist hier die Festsetzung eines Mischgebietes mit hohem Wohnanteil entlang der Gotenstraße sowie eines Kerngebietes im südöstlichen Geltungsbereich. Im nordwestlichen Bereich ist eine Aufweitung des öffentlichen Straßenraums durch eine Grünfläche oder einen Platz vorgesehen.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Sachsendamms der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-16. Dieser wurde am 30.12.2005 festgesetzt. Der Plan setzt ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einrichtungshaus fest und bildet die planungsrechtliche Grundlage für den dort ansässigen Möbelmarkt.

Für das ehemalige Vattenfall-Grundstück nordöstlich des Plangebiets wurde am 01.09.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE beschlossen. Planungsziel ist die Festsetzung von Wohnnutzung und nicht störendem Gewerbe.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Für das Gesamtgebiet der Schöneberger Linse wurde 1993 ein städtebaulicher Wettbewerb von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Kooperation mit den (damaligen) Bezirken Schöneberg und Tempelhof ausgeschrieben und 1994 entschieden. Der überarbeitete Wettbewerbsentwurf war in modifizierter Form Grundlage für die städtebaulichen Neuplanungen in diesem Bereich, die Planungsziele sind mittlerweile aber zumindest teilweise obsolet. Bereits die Planungsüberlegungen aus den 1990er Jahren gingen von der grundsätzlichen Beibehaltung der vorhandenen Wohnnutzung aus.

Das Plangebiet ist Teil des Stadtumbaugebietes Schöneberg-Südkreuz, das u.a. aus Mitteln des Förderprogramms Stadtumbau West dauerhaft umstrukturiert und entwickelt werden soll. Für das Umfeld des Bahnhofs und insbesondere für das Gebiet „Schöneberger Linse“ (Teilgebiet Berlin-Südkreuz) wurden in diesem Zusammenhang diverse Entwicklungsideen erarbeitet. Das Umfeld des Bahnhofs Südkreuz, der 2006 im Zuge des Ausbaus des Bahnknotens Berlin und der Umsetzung des sog. „Pilzkonzepts“ an der Kreuzung von Ring- und Anhalter/Dresdener Bahn eröffnet wurde, soll zu einem gemischt genutzten Stadtquartier mit Büro-, Hotel-, Dienstleistungs- sowie Wohnnutzungen entwickelt werden. Während Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, die die optimale Verkehrsanbindung des Standortes nutzen, angesiedelt werden sollen, soll die vorhandene Wohnnutzung erhalten bleiben und ein städtebaulich aufgewertetes Umfeld erhalten. Grünverbindungen sollen das Quartier mit den angrenzenden Gebieten, wie dem ehemaligen GASAG-

Gelände an der Torgauer Straße und dem Gewerbegebiet Naumannstraße vernetzen. Die Planung sieht vor, dass sich das Umfeld entsprechend der Bedeutung des Bahnhofs Südkreuz als südliches Einfallstor für Bahnreisende nach Berlin urban entwickelt. Insbesondere durch die Inbetriebnahme des Flughafens BER und des Airport-Expresses über die Dresdener Bahn werden sich Entwicklungsschübe erhofft, die in dieses Quartier geleitet werden sollen.

Im Rahmen des Programms Stadtumbau West wurde in den Jahren 2009/2010 ein städtebauliches Werkstattverfahren durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurden Planungsziele für das Quartier definiert:

- Ansiedlung von Hotels und Dienstleistungen vorrangig am Bahnhof Südkreuz,
- Wohnen und Gewerbe als Leitnutzung im mittleren Teil des Quartiers,
- Konzentration von Büros und Dienstleistungen am Bahnhof Schöneberg,
- Umgestaltung des Tempelhofer Weges zu einer attraktiven Stadtstraße und Quartiersachse mit begrünten Stadtplätzen und hoher Aufenthaltsqualität für Fußgänger,
- Schaffung von Grünstreifen entlang der Ringbahn,
- Erneuerung der Schulfreiflächen am Tempelhofer Weg.

Die angestrebte bauliche Entwicklung soll dazu dienen, den isoliert zwischen den stark frequentierten Verkehrsadern Sachsenamm und Ringbahn liegenden Bereich aufzuwerten und zu beleben.

Im Konsensplan, der das Ergebnis des o.g. städtebaulichen Werkstattverfahrens ist, wird das Gebiet der Schöneberger Linse in 10 Teilgebiete gegliedert. Das Plangebiet liegt innerhalb des Teilgebietes 8, das von Tempelhofer Weg, Gotenstraße, Sachsenamm und der Verlängerung der Anschlussstelle Sachsenamm begrenzt und als Standort für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen eingestuft wird. Städtebauliche Erfordernisse sind hier die Sicherung des Bestandswohnens und die Verträglichkeit des Gewerbes in Nachbarschaft zum Wohnen.

Auf Grund der wachsenden Wohnungsnachfrage wird für die umliegenden Bereiche des Plangebietes die Zielsetzung der zukünftigen Entwicklung stärker mit dem Schwerpunkt Wohnen weiterverfolgt (B-Pläne: 7-73 VE, 7-81 VE, 7-75).

Durch den Bebauungsplan 7-74 wird diesem Ziel ebenfalls Rechnung getragen. Die Sicherung der bestandsrechtlich verfestigten und erhaltenswürdigen Wohnbebauung entspricht somit grundsätzlich den bezirklichen und gesamtstädtischen Zielen. Der Bebauungsplan leistet einen Beitrag zur Bewahrung vorhandenen Wohnraums und zur Deckung des Bedarfs an innerstädtischen Wohnungen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg.

Durch den Bebauungsplan 7-74 soll darüber hinaus das Ziel des vorgenannten städtebaulichen Werkstattverfahrens, den Tempelhofer Weg auf insgesamt 26,0 m zu verbreitern und als urbanen Stadtraum zu entwickeln, weiterverfolgt werden.

II. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan 7-74 soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Er sichert den vorhandenen Gebäudebestand und trägt damit zur Versorgung der Bevölkerung mit innerstädtischem, gut erschlossenem Wohnraum bei.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zulässig sind neben vorwiegender Wohnnutzung auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Gastronomie- und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise sind auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Diese mit dem Wohnen verträglichen Nutzungen ergänzen die vorhandene Wohnnutzung und erlauben langfristig eine feinkörnige Nutzungsmischung im Sinne einer Stadt der kurzen Wege.

Durch Festsetzung einer bestandsorientierten Baukörperausweisung in Verbindung mit 5 zulässigen Vollgeschossen soll die 5-geschossige Blockrandbebauung entlang von Tempelhofer Weg, Gotenstraße und Sachsendamm planungsrechtlich gesichert werden. Insgesamt werden durch den Bebauungsplan ca. 12.306 m² Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ermöglicht.

Die Festsetzung zur Pflanzbindung sichert den vorhandenen Baum- und Sträucherbestand im Blockinneren. Des Weiteren soll der derzeitige nördlich gelegene Vorgartenbereich des Grundstückes am Tempelhofer Weg der Straßenverkehrsfläche zugeordnet und als solche festgesetzt werden, um die Flächen planungsrechtlich für den geplanten Ausbau des Tempelhofer Weges zu einer Stadtstraße zu sichern. Die aktuell als Vorgarten genutzte Fläche entlang der Gotenstraße, die sich im Eigentum des Landes Berlin befindet, soll ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31) stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche M2 dar. Dies sind Bereiche mit mittlerer Nutzungsintensität und -dichte sowie überwiegendem Mischgebietscharakter. Der südlich verlaufende Sachsendamm wird als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 des FNP in Verbindung mit den Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan vom 8. September 2006 ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes dann aus einem Mischgebiet M2 entwickelbar, wenn die überplante Fläche kleiner als drei Hektar ist und sichergestellt ist, dass Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Diesem Grundsatz wird mit der Planung entsprochen. Die geplante Nutzung umfasst eine Fläche von 0,6 ha und stellt im Kontext mit der westlich und nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung insgesamt die Zweckbestimmung der gesamten Fläche als Mischgebiet nicht in Frage.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Neben Wohngebäuden sind auch Nutzungen, die mit dem Wohnen vereinbar sind, zulässig. Dies sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Gastronomiebetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise sind auch nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Die Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet dient einerseits dem Planungsziel, entlang des Tempelhofer Weges auch öffentlichkeitswirksame Nutzungen zu ermöglichen, die zu einer Belebung des öffentlichen Raums beitragen. Andererseits wird durch die Ausweisung eines Wohngebietes die Erhaltung des vorhandenen Wohnraums und damit der Wohnraumversorgung in innerstädtischer, gut erschlossener Lage Rechnung

getragen. Die übrigen zulässigen Nutzungen sollen eine feinkörnige Nutzungsmischung ermöglichen.

Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Der Bebauungsplan soll den vorhandenen Wohnungsbestand sichern und eine feinkörnige Nutzungsmischung mit das Wohnen ergänzenden Nutzungen ermöglichen. Die ausgeschlossenen Nutzungen und Anlagen widersprechen der zu erhaltenden Eigenart und Struktur des Plangebietes.

Anlagen für sportliche Zwecke die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig und Tankstellen, die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden aufgrund der zu erwartenden Störwirkung auf die Umgebung und ihrer baulich-räumlichen Ausprägung ausgeschlossen. Die Ansiedlung einer Tankstelle stellt durch den zusätzlichen Verkehr ein hohes nachbarschaftliches Störpotential dar. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind nicht zulässig, um die sozial stabile Bewohnerstruktur im Gebiet nicht durch sich regelmäßig wechselnde Übernachtungsgäste und Besucher zu gefährden. Auch der Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe ist mit der Störung der stabilen Bewohnerstruktur zu begründen. Das Gebiet soll seine derzeitige Nutzung bewahren und soll durch ergänzende Wohnnutzungen in der Nachbarschaft gestärkt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 1

Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand. Zur Bestimmung des Maßes der Nutzung werden die im Baugebiet zulässigen Grundflächen durch die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) sowie die maximal zulässigen Vollgeschosse im Bebauungsplan festgesetzt.

3.2.1 Zulässige Grundfläche (GR)/Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 BauNVO ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festzusetzende zulässige Grundfläche wird zeichnerisch durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die durch die jeweils von Baugrenzen umschlossene Fläche ist somit die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO.

Durch die vorhandene Blockrandbebauung wird derzeit eine Grundfläche von ca. 2.457 m² in Anspruch genommen. Die Baugrenzen nehmen die Baufluchten der Wohngebäude weitgehend auf. Die durch die Baukörperausweisung ermöglichte zusätzliche Flächenversiegelung von 4 m² ist äußerst gering. Insgesamt wird eine zulässige Grundfläche von ca. 2.461 m² ermöglicht. Dies entspricht einer GRZ von 0,42.

Die zulässige Grundfläche durch die Baukörper darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,63.

Textliche Festsetzung Nr. 2

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

Die Gebäude im Plangebiet weisen einheitlich 5 Vollgeschosse auf. Dies wird als gebietsverträglich erachtet, so dass die Höhe der Gebäude durch Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse gemäß § 18 BauNVO gesichert und begrenzt wird.

3.2.3 Zulässige Geschossfläche (GF)/Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Durch die Baukörperausweisung in Verbindung mit 5 zulässigen Vollgeschossen wird im Plangebiet eine Geschossfläche von insgesamt 12.306 m² ermöglicht. Dies entspricht einer erzielbaren Geschossflächenzahl von 2,11.

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

3.2.4 Nutzungsmaß/Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO

Durch die Festsetzungen sind im Plangebiet folgende Kennzahlen zum Maß der baulichen Nutzung erzielbar:

Baugebiet	GRZ	GRZ	GFZ	Vollgeschosse
	§ 19 (2) BauNVO	§ 19 (4) BauNVO	§ 20 (2) BauNVO	§ 20 (1) BauNVO
WA	0,42	0,63	2,11	V

Der Bebauungsplan 7-74 ermöglicht orientiert am vorhandenen Gebäudebestand eine GRZ von 0,42 und eine GFZ von 2,11. Als Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete sind gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 vorgesehen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden somit die Obergrenzen hinsichtlich GRZ und GFZ überschritten.

Gemäß § 17 Absatz 2 Satz 1 BauNVO können die Obergrenzen der BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Städtebauliche Gründe

Die vorhandene Blockrandbebauung, die derzeit (errechnet auf Basis der künftigen Baugrundstücksgröße nach Abzug der als Straßenland ausgewiesenen Vorgartenfläche) eine GRZ von ca. 0,42 und aufgrund der 5-Vollgeschosse eine GFZ von ca. 2,11 erreicht, soll erhalten und durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Die Obergrenzen gemäß BauNVO werden somit bereits im Bestand überschritten. Bei dem festgesetzten GFZ-Wert handelt es sich um ein innenstadttypisches Dichtemaße und entspricht der angrenzenden Nachbarbebauung bzw. den städtebaulichen Entwicklungszielen des näheren Planumfelds (Schaffung eines innerstädtischen mischgenutzten Quartiers).

Durch die Festsetzung einer erweiterten Baukörperausweisung wird eine geringfügige zusätzliche Flächenversiegelung im Falle einer baulichen Änderung/Neubebauung ermöglicht. Der errechnete GRZ-Wert für das Plangebiet beträgt jedoch auch bei Ausschöpfung der zulässigen Grundfläche immer noch 0,42.

Vom öffentlichen Straßenraum aus werden hauptsächlich nur die ersten vier Geschosse des Plangebiets wahrgenommen. Bei dem obersten Geschoss handelt es sich um ein aus-

gebautes Dachgeschoss, das aufgrund der Dachform (Satteldach) nur bedingt wahrzunehmen ist. Die Traufhöhe der Gebäude variiert von 14 m über Gehweg am Tempelhofer Weg und 14,20 m über Gehweg am Sachsendamm. Analog verhält es sich mit der Firsthöhe von 21 bis 21,20 m über Gehweg. Die Bebauung wirkt aus den genannten Gründen sehr maßstäblich, die Gebäudehöhen sind in Verhältnis zur Breite des öffentlichen Straßenraums richtig dimensioniert und angemessen. Eine niedrigere Bebauung würde den Straßenraum insbesondere am Sachsendamm räumlich nicht fassen können.

Die vorhandene Blockrandbebauung soll durch das geplante Vorhaben auf dem westlichen angrenzenden Grundstück entlang von Tempelhofer Weg und Sachsendamm ergänzt und fortgesetzt werden und langfristig den Maßstab für die bauliche Entwicklung des gesamten Baublocks vorgeben. Die auf diese Weise entstehende geschlossene Baustruktur wird insbesondere einen Kontrast zu der südlich des Sachsendamms vorhandenen Bebauung mit einzelnen Solitären bilden und auf diese Weise zur Stabilität und Klarheit des Gebietes beitragen.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

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

Durch die Überschreitung der nach BauNVO festgesetzten Obergrenzen der GRZ bzw. GFZ werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Plangebiet insgesamt eingehalten.

Eine ausreichende Besonnung und Belichtung für die Bestandsgebäude innerhalb des Plangebiets kann sichergestellt werden. Dies wurde im Rahmen einer Verschattungs- und Besonnungsstudie (Evers & Küssner, November 2013/August 2014) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 7-73 VE nachgewiesen. Hierin wurde insbesondere auch die Besonnungssituation der bestehenden Wohnbebauung des Plangebietes 7-74 untersucht.

Bei der Beurteilung der Besonnungssituation im Rahmen von städtebaulichen Planungen gibt es keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte. Anhaltspunkte für eine ausreichende Besonnung geben die Orientierungswerte der DIN 5034-1 und einschlägige Urteile in der Rechtsprechung des BVerwG und des OVG Berlin-Brandenburg. Maßgebliche Zeitpunkte der Untersuchung sind der 17. Januar und der 21. März: Gemäß der DIN 5034-1 wird eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt, wenn die Besonnungsdauer am 17. Januar in einem Aufenthaltsraum einer Wohnung mindestens 1 Stunde beträgt. Gemäß der Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg sind die allgemeinen Anforderungen an die Besonnung für Wohnungen als gewahrt anzusehen, wenn am 21. März (Tag-Nacht-Gleiche) eine Besonnung von zwei Stunden gegeben ist.

Ergebnis ist, dass an der Westfassade des Gebäudebestands überwiegend die o.g. Besonnungsdauer zu beiden maßgeblichen Zeitpunkten erreicht wird, weil der westliche angrenzende Blockinnenbereich bisher nur durch niedrige Gebäude und Schuppen bebaut ist. Dort wo dies nicht der Fall ist, sind bauliche Gegebenheiten wie Gebäudevorsprünge Ursache. Da alle Wohnungen der Blockrandbebauung durchgesteckt sind, erfolgt eine hinreichende Besonnung über die östliche Fassade. Gleiches gilt für die Gebäude am Sachsendamm, die zwar nicht Gegenstand der o.g. Verschattungs- und Besonnungsstudie waren, aber aufgrund des von der Straße weit abgerückten Möbelmarktes aus südlicher Richtung ausreichend besonnt werden.

Durch die geplante Bebauung auf dem westlichen Nachbargrundstück wird sich die Besonnungsdauer der Westfassade im Gebäudebestand reduzieren, es wird jedoch nach Realisierung des Vorhabens überwiegend eine Besonnung der Westfassaden von mehr als einer Stunde am 17. Januar und mehr als drei Stunden am 21. März gewährleistet werden. Wird überdies berücksichtigt, dass die Bestandswohnungen der Gotenstraße auch über die Ostfassade besonnt werden, werden bis auf eine Ausnahme die Orientierungswerte der DIN 5034 eingehalten.

Ergebnis des o.g. Verschattungs- und Besonnungsgutachtens ist, dass der Umfang der Reduzierung als auch die verbleibende Besonnung der Wohnungen im Bebauungsplangebiet 7-74 für innerstädtisches Wohnen ausreichend, üblich und zumutbar sind und eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gegeben sein wird.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind überdies:

Die Erhaltung der Freifläche im Blockinnenbereich, wie auch die Sicherung des vorhandenen Bestands an Bäumen und Sträuchern durch grünordnerische Festsetzungen wirken ausgleichend auf die Überschreitung der Maßobergrenzen von GFZ und GRZ.

Ausgleichend wird sich auch die geplante Blockrandschließung auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück auswirken, da sich der Straßenverkehrslärm im Blockinneren durch die lärmabschirmende Bebauung reduzieren und zu einer höheren Wohnruhe bzw. einem besseren Wohlbefinden beitragen wird. Für die dem Blockinnenbereich zugewandten Fassaden ergeben sich zukünftig durch die westliche Bebauung – geschossabhängig – Pegelminderungen zwischen 10 und 1 dB(A). Entsprechende Pegelminderungen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen (siehe Kap. II, 3.5.1). Auch die Freihaltung des Blockinnenbereichs auf dem Nachbargrundstück durch Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen wird sich im Verhältnis zur bestehenden Situation positiv auf die angrenzenden Wohnungen auswirken, da durch die jetzige gewerbliche Nutzung (Kfz-Werkstätten und Reifenhandel) betriebsbedingt mit häufigen An- und Abfahrtsverkehr zu rechnen ist.

Da die Verkehrs- und Lärmbelastung entlang der Straßen sehr hoch ist, wird durch Festsetzungen gesichert, dass – je nach Anzahl der Aufenthaltsräume - ein oder mehrere Aufenthaltsräume aller Wohnungen auch zur straßenabgewandten Seite orientiert sein müssen und weitere passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-73 VE wurde ein Luftschadstoffgutachten erstellt. Hierin konnte nachgewiesen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV in allen beurteilungsrelevanten Bereichen entlang des Sachendamms des Tempelhofer Weges sowie der Gotenstraße eingehalten werden. Die hierin getroffenen Aussagen sind aufgrund der räumlichen Nähe auch auf das Plangebiet übertragbar. Wie bei der Lärmbelastung, wirkt sich auch bei den Luftschadstoffen die Blockrandschließung zum Sachsendamm durch das Vorhaben 7-73 VE positiv auf das Plangebiet des 7-74 aus.

Da der Bebauungsplan 7-74 lediglich den Gebäudebestand und auch die Grünstrukturen im Blockinnenbereich sichert, wird der Bebauungsplan keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt haben (vgl. Kap. III 1). Durch Ausschluss bestimmter luftverunreinigender Brennstoffe kann darüber hinaus zu einer Verbesserung der Luftqualität beigetragen werden.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO definiert werden. Die überbaubare Fläche wird mittels einer reinen Baukörperausweisung ausgewiesen und umfasst den gesamten Gebäudebestand. Die geplanten Baugrenzen orientieren sich an der Bauflucht der vorhandenen Gebäude und dienen somit der Sicherung der Bestandsgebäude. Die sehr enge Ausweisung entlang der vorhandenen Baukörper ist erforderlich, um die prägnante städtebauliche Figur des erhaltenswürdigen Gebäudeensembles zu sichern. Dies betrifft insbesondere die räumliche Aufweitung an der Gotenstraße durch das Zurückspringen der mittleren Gebäude. Gestaltungsspielräume werden nur dort eingeräumt, wo Vor- und Rücksprünge städtebaulich nicht relevant sind bzw. Abstandsflächen unterschritten werden (s. Kapitel II, 3.3.2.1).

Durch das Baufeld wird die Freifläche im Blockinneren erhalten. Dort sollen oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig sein, um die Wohnruhe durch An- und Abfahrtsverkehr nicht zu beeinträchtigen.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO

3.3.1.1 Abstandsflächenüberlagerung gemäß § 6 Abs. 3 BauOBln

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kommt es im südlichen Bereich des Plangebiets auf der in den Innenhof orientierten Gebäudeecke zu einer Abstandsflächenüberlagerung. Die Überlagerung der Abstandsflächen resultiert jedoch nicht aus dem Maß der baulichen Nutzung, sondern aus der bestehenden Blockrandbebauung, die sich am Straßenraster orientiert. Die Gebäudekubatur bildet hier einen Winkel von ca. 52,2 Grad zwischen den Außenwänden und unterschreitet somit das gemäß § 6 Abs. 3 Satz 1 BauOBln geforderte Winkelmaß von mindestens 75 Grad.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Bebauung wird daher im Bebauungsplan 7-74 von der Festsetzungsmöglichkeit der Baukörperausweisung gemäß § 6 Abs. 8 BauOBln Gebrauch gemacht. Die Baukörperfestsetzung ist eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 5 BauOBln, d.h. eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen bzw. eine Überlagerung der Abstandsflächen durch Festsetzung im Bebauungsplan ist grundsätzlich möglich, bedarf aber einer Überprüfung der durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter im Bebauungsplan. Die Auswirkungen auf die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter müssen in die Abwägung eingestellt werden. Dies sind:

- Belichtung und Besonnung, Versorgung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht
- Brandschutz
- Ausblick
- Abwehr von unerwünschtem Einblick (Sozialabstand)
- Durchlüftung, Schutz vor Luftverunreinigungen

Von der Abstandsflächenüberlagerung betroffen sind alle Wohnungen und die gewerbliche Einheit in dem Gebäude Sachsendamm 65, alle Wohnungen rechts im Gebäude Sachsendamm 66 und alle Wohnungen links im Gebäude Gotenstraße 43. Insgesamt sind 19 Wohnungen betroffen.

Belichtung und Besonnung, Versorgung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht.

Bei der Beurteilung der Besonnungssituation im Rahmen von städtebaulichen Planungen gibt es keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte. Zur Orientierung wird häufig die DIN 5034-1 herangezogen, nach der eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt ist, wenn die Besonnungsdauer am 17. Januar in einem Aufenthaltsraum einer Wohnung mindestens 1 Stunde beträgt.

Insgesamt sind derzeit 19 Wohnungen von der Abstandsflächenüberlagerung betroffen, jedoch nur 9 dieser Wohnungen verfügen über einen Aufenthaltsraum an der betroffenen Fassade. Dies sind die 5 Wohnungen rechts im Gebäude Sachsendamm 65 sowie die 4 Wohnungen links im Gebäude Sachsendamm 66. Die übrigen 10 Wohnungen verfügen nur über untergeordnete Räume (Küche und Bad) hin zum Hof. Darüber hinaus ist die gewerbliche Einheit betroffen, da auch diese über einen Aufenthaltsraum zum Blockinneren verfügt.

Die derzeit 9 betroffenen Wohnungen verfügen über jeweils einen Aufenthaltsraum, der zum Blockinnenbereich orientiert ist. Diese können über die von der Abstandsflächenüberlagerung betroffene Fassade nicht ausreichend besonnt werden. Dies ist jedoch bei allen Wohnungen nicht auf die Überlagerung der Abstandsflächen zurückzuführen. Eine Besonnung der von der Abstandsflächenüberlagerung betroffenen Aufenthaltsräume kann vielmehr aufgrund deren nord-nordöstlichen Ausrichtung nicht erfolgen. Auch eine theoretische Einhaltung des nach § 6 Abs. 3 Satz 1 BauOBln geforderten Winkelmaßes von 75 Grad im Bereich der betrachteten Gebäudeecke würde zu keiner Verbesserung der Besonnungssituation führen.

Bei allen betroffenen Wohneinheiten kann eine ausreichende Besonnung allerdings über Aufenthaltsräume entlang des Sachsendamms erfolgen, da alle Wohnungen zweiseitig orientierte Grundrisse aufweisen. Dies gilt insbesondere auch für die unteren Geschosse und die gewerbliche Einheit aufgrund des weit von der Straße abgerückten Möbelmarktes.

Im Falle eines Neubaus gilt mit der textlichen Festsetzung Nr. 5, dass zum Schutz vor Verkehrslärm immer mindestens ein Aufenthaltsraum in Wohnungen (bei Wohnungen mit ein bis zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) mit den Fenstern zur straßenabgewandten Seite orientiert sein müssen. Ausgenommen sind hierbei die Wohnungen im Gebäude Sachsendamm 65 (s. textliche Festsetzung Nr. 5, Kap. II 3.5.1.3). Diese Ausnahme beruht auf der schwierigen Grundrissbildung aufgrund der Ecksituation, die wiederum dem Erfordernis eines lärmrobusten Städtebaus entspricht. Für die an das Gebäude Sachsendamm 65 angrenzenden Wohnungen, die über die von der Abstandsflächenüberlagerung betroffene Fassade nicht ausreichend besonnt werden können, zukünftig aber Aufenthaltsräume zur straßenabgewandten Seite nachweisen müssen, bedeutet dies, dass zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sicherzustellen ist, dass weitere Aufenthaltsräume zur Gotenstraße bzw. zum Sachsendamm orientiert sind und dort somit ausreichend belichtet sind.

Abschließend kann festgestellt werden, dass durch die Abstandsflächenüberlagerung hinsichtlich Belichtung und Besonnung keine unzumutbaren oder ungesunden Wohn- oder Arbeitsverhältnisse festgeschrieben werden.

Brandschutz

Belange des Brandschutzes sind durch die sich überlagernden Abstandsflächen nicht berührt. Obwohl das Abstandsflächenrecht seinen Ursprung im Brandschutz hat, spielt dieser Aspekt heute nur noch eine untergeordnete Rolle. Maßgeblich hierfür ist, dass der ursprünglich beabsichtigte Schutz vor umstürzenden Außenwänden bei Anwendung moderner Bautechniken sowie moderner Löschtechnik nicht mehr erforderlich ist. Der Brandschutz ist trotz Abstandsflächenüberlagerung an dieser Stelle gewährleistet. Nach außen und zu den Nachbarn werden die erforderlichen Abstandsflächen einer Blockrandbebauung eingehalten, sodass hier keine Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes zum Tragen kommen.

Ausblick

Durch die Überlagerung der Abstandsflächen kommt es zu keiner Beeinträchtigung des Ausblicks auf die blockinnenliegenden Bereiche des Plangebiets. Aufgrund der Grundrissanordnung der Bestandsgebäude ist der Blockinnenbereich von jeder Wohneinheit in ausreichendem Maße einsehbar. Eine theoretische Einhaltung des nach § 6 Abs. 3 Satz 1 BauOBl geforderten Winkelmaßes von 75 Grad im Bereich der betrachteten Gebäudeecke hätte keinen Einfluss auf den Ausblick aus den dort gelegenen Wohnungen. Vielmehr sind zum Hof orientierte Wohnungen einer Blockrandbebauung per se im Ausblick beschränkt.

Abwehr von unerwünschtem Einblick (Sozialabstand)

Die Gewährleistung des Wohnfriedens umfasst den Schutz vor menschlichen Lebensäußerungen aller Art, die bei zu großer Nähe von Gebäuden mit Fensteröffnungen auf das Nachbargebäude herüber dringen und störend wirken können. Dabei handelt es sich um ein Rechtsgut, das nicht in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe eines Vorhabens und seiner Nachbargebäude steht, sondern allein von der absoluten Entfernung zwischen den Gebäuden bzw. zwischen den jeweiligen Fenstern abhängt, so dass bei höheren Gebäuden regelmäßig nicht die gesamte Tiefe der Abstandsfläche erforderlich ist, um den entsprechenden Sozialabstand zu gewährleisten.

Die durch Abstandsflächenüberlagerungen betroffenen Wohnungen (zwei pro Etage) weisen jeweils nur ein zum Innenhof orientierten Aufenthaltsraum auf. Weitere Wohn- und Schlafräume sind zur anderen Gebäudeseite orientiert, die keine Abstandsflächenunterschreitung oder -überlagerung aufweist.

Nach § 6 Abs. 5 BauOBl beträgt der Mindestabstand 3 m. Zwei Gebäude müssen also mindestens 6 m Abstand einhalten. Ist dies der Fall, kann davon ausgegangen werden, dass der Sozialabstand gewahrt ist. Da die betroffenen Wohnungen jeweils nebeneinander angeordnet sind, ergibt sich hier auch keine negative Über-Eck-Situation. Ein räumlicher Mindestabstand zwischen den beiden Aufenthaltsbereichen ist auch bei geöffnetem Fens-

ter gegeben und wird ebenfalls durch die Grundrissgestaltung gesichert (vorgelagerte Loggia und Vorsprünge in der Fassade).

Durchlüftung, Schutz vor Verunreinigungen

In Bezug auf die Durchlüftung und den Schutz vor Luftverunreinigungen ergeben sich durch die Abstandsflächenüberlagerung keine Veränderungen gegenüber einer zulässigen Über-Eck-Situation mit einer Gebäudestellung in einem Winkel von mehr als 75 Grad. Grundsätzlich beeinflusst werden können die Durchlüftung und die Belastung der Luft durch die Lage in der Innenstadt und das städtebauliche Muster der Blockrandbebauung.

Luftimmissionen in Verbindung mit dem Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-73 VE wurden gutachterlich untersucht. Da der Geltungsbereich direkt an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans angrenzt, ist die Untersuchung übertragbar. Demnach ergibt sich keine Überschreitung der Grenzwerte.

Fazit

Unter Würdigung aller vorstehend genannten Belange, die die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich erforderlicher Abstandflächen berühren, ist die Überlagerung der Abstandsflächen durch Festsetzung der Baukörperausweisung vertretbar und entspricht dem Rücksichtnahmegebot.

3.4 Weitere Arten der Nutzung

3.4.1 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die direkt angrenzenden öffentlichen Straßen Tempelhofer Weg, Gotenstraße und Sachsendamm erschlossen. Die bereits öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen werden bis zur Straßenmitte im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Tempelhofer Weg soll zu einer lebendigen Quartiersachse und attraktiven Stadtstraße für Fußgänger entwickelt werden, insbesondere durch die Anlage bzw. Aufwertung von Stadtplätzen am Bahnhof Schöneberg, an der Kreuzung Gotenstraße sowie am Bahnhof Südkreuz. Auch Baumpflanzungen sowie die Verbreiterung und Erneuerung der Gehwege werden künftig zu mehr Aufenthaltsqualität beitragen. Der Tempelhofer Weg soll als Hauptzugang zu den beiden Bahnhöfen fungieren und der Durchgangsverkehr herausgenommen werden. Eine Verbreiterung der Straßenfahrbahn ist dabei nicht geplant. Vor diesem Hintergrund wird zur planungsrechtlichen Sicherung der angestrebten Verbreiterung der Gehwege ein Teil der nördlichen Grundstücksfläche am Tempelhofer Weg in die Straßenverkehrsfläche einbezogen. Es ist beabsichtigt, die Vorgartenfläche am Tempelhofer Weg über Mittel aus dem bezirklichen Titel 4200/89 339 „Städtebauliche Einzelmaßnahmen“ anzukaufen. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes werden die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Wohnungen und Ladenflächen gesichert. Darüber hinaus sind das Wohnen ergänzende Nutzungen, d.h. weitere der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Gastronomiebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Änderungen des Verkehrsaufkommens können durch die bestandsorientierten Festsetzungen nur äußerst gering sein und vernachlässigt werden.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 setzt der Bebauungsplan klarstellend fest, dass die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzung ist.

Textliche Festsetzung Nr. 10

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.5 Immissionsschutz/Klimaschutz

3.5.1 Schallimmissionen

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (ALB, 2015) wurden die lärmtechnischen Belange für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-74 hinsichtlich Verkehrs-

lärm, Gewerbelärm sowie Sportlärm untersucht. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

3.5.1.1 Sportlärm

Südwestlich des Geltungsbereichs befinden sich gedeckte Sportanlagen (Schwimmbad, Sporthalle) mit einer zum Sachsenamm hin vorgelagerten Stellplatzanlage für Besucher der Sportanlagen. Eine offene Sportanlage (Dominicus-Sportplatz) befindet sich in größerer Entfernung zum Bebauungsplangebiet und wird zudem durch vorhandene Gebäude gut abgeschirmt. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) können für das Wohngebiet wegen der Art der Sportanlagen, der großen Entfernung zum Geltungsbereich und der vorhandenen effektiven Abschirmung ausgeschlossen werden. Explizite Berechnungen zum Sportlärm sind daher nicht erforderlich.

3.5.1.2 Gewerbelärm

Auf die im Plangebiet vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen wirken gewerbliche Schallimmissionen verschiedener Betriebe und Anlagen ein.

Hinsichtlich der Geräuschimmissionen ausgehend vom südlich des Bebauungsplans 7-74 ansässigen Möbelmarkts kann auf die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 7-16 erstellte schalltechnische Untersuchung (März 2005) verwiesen werden. Hierin wurde für das dem Möbelmarkt gegenüber liegende Gebäude Sachsenamm 72 einen Beurteilungspegel von 51,1 dB(A) tags gemäß TA Lärm ermittelt. Bezüglich der untersuchten Nachtwerte der TA Lärm geht das Gutachten davon aus, dass durch den Möbelmarkt keine nennenswerten Geräuschimmissionen erzeugt werden. Der für allgemeine Wohngebiete gemäß TA Lärm zulässige Immissionsrichtwert tags von 55 dB(A) wird damit eingehalten.

Der o. g. Beurteilungspegel ist übertragbar auf Immissionsorte vor den dem Sachsenamm zugewandten Fassaden des Bebauungsplans 7-74.

Darüber hinaus wurde zwischenzeitlich eine rechtskräftige Genehmigung für eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Möbelmarkts um 3.000 m² erteilt. Die in diesem Rahmen erstellte schalltechnische Einschätzung (Februar 2014) stellt fest, dass die Erweiterung der Verkaufsfläche mit der vorhandenen Wohnbebauung vereinbar ist.

Nördlich, westlich und östlich des Plangebiets sind (in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne XI-231abc und 7-75) mehrere kleingewerbliche Nutzungen (Autohandel, Kfz-Werkstätten), aber auch Wohnnutzung (Betriebswohnhaus Tempelhofer Weg 53) vorhanden. Durch das unmittelbare Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen sind den im Bestand vorhandenen und den planungsrechtlich möglichen Betrieben bereits Grenzen hinsichtlich möglicher Schallimmissionen gesetzt. Zudem besteht das Planungsziel, die Bereiche nördlich des Tempelhofer Weges (im Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231abc) als Mischgebiete festzusetzen. In Mischgebieten sind neben Wohnnutzung u. a. nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten sowie das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Alle o. g. Betriebe können überdies bezüglich ihrer innerhalb des Plangebiets zu erwartenden Geräuschimmissionen als unkritisch eingestuft werden.

Da sich die Bebauungspläne XI-231abc, 7-81 VE und 7-75 im Verfahren befinden, kann das Bezirksamt zur Sicherung der Planungsziele (Festsetzung von WA-, MI- und MK-Gebieten) auf der Grundlage von § 14 BauGB eine Veränderungssperre beschließen. Diese würde verhindern, dass sich Betriebe und/oder Anlagen in den entsprechenden Geltungsbereichen, die dort gemäß Bebauungsplanentwurf nicht allgemein zulässig wären oder gegen die Planungsziele verstoßen würden, ansiedeln.

Bezüglich Gewerbelärms ist daher für das Plangebiet von einer Einhaltung der immissionschutzrechtlichen Bestimmungen der TA Lärm auszugehen.

3.5.1.3 Verkehrslärm

Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des Bebauungsplans 7-74 bzgl. Verkehrsschallimmissionen für schutzwürdige Bereiche innerhalb und außerhalb des Plangebietes untersucht und beurteilt. Zu diesem Zwecke wurden Aussagen zum Vorher- und Nachher- Zustand für 2 Prognosefälle (baulicher Ist-Zustand bzw. baulicher Planzustand) im Jahr 2025 getroffen.

Baulicher Ist-Zustand

Die Prognose für den baulichen Ist-Zustand geht davon aus, dass die Gebäude im Bebauungsplangebiet 7-74 unverändert bestehen (baulicher Ist-Zustand). Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 7-74 selbst sind keine Änderungen im Verkehrsaufkommen der bestehenden Straßen zu erwarten, da im Plangebiet keine weitere Bebauung möglich ist und die bestehende Nutzungsstruktur gesichert werden soll.

Es wurden sowohl Teilbeurteilungspegel der relevanten Schallquellen (bei den Straßen getrennt nach Richtungsfahrbahnen, bei den Bahnstrecken getrennt nach Fahrtrichtungen und Abschnitten mit unterschiedlichen Emissionspegeln) als auch Gruppenpegel für Straßen und Schienen (Zusammenfassung aller Teil-Beurteilungspegel der zur jeweiligen Gruppe zählenden Schallquellen) dargestellt.

Baulicher Planzustand

Die Prognose des baulichen Planzustands resultiert aus dem baulichen Ist-Zustand zzgl. des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch Realisierung des Vorhabens im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-73 VE (westliches Nachbargebiet).

Berechnungsgrundlage für beide Prognosefälle waren Prognosewerte der berücksichtigten Straßen und Schienenwege der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bzw. der Deutsche Bahn AG sowie des Verkehrsgutachtens, das im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 7-73 VE und 7-74 erstellt wurde.

Die ermittelten Lärmpegel wurden mit den schalltechnischen Orientierungswerten (OW) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1, die bei städtebaulichen Planungen anzuwenden ist, verglichen. Zusätzlich wurde untersucht, ob die prognostizierte Lärmbelastung im Plangebiet gesundheitsgefährdend ist. Gemäß Lärminderungsplanung Berlin ist die Schwelle der Gesundheitsgefährdung erreicht, wenn 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht überschritten werden.

Ermittelt wurde zudem, ob für Außenwohnbereiche zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind, um eine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien zu gewährleisten. Zur Beurteilung wird in der schalltechnischen Untersuchung Bezug genommen auf einen von der Rechtsprechung definierten Schwellenwert von 65 dB(A).

Ergebnisse

Baulicher Ist-Zustand

Die Lärmbelastung des Plangebietes ist sehr hoch. Die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden im Prognosefall baulicher Ist-Zustand nahezu im gesamten Plangebiet überschritten. Entlang der Straßen betragen die Beurteilungspegel

- vor den dem Sachsendamm zugewandten Fassaden tags 70-73 dB(A) und nachts 64-66 dB(A), so dass der Orientierungswert am Tag um maximal 18 dB(A) und in der Nacht um maximal 21 dB(A) überschritten wird,
- vor den der Gotenstraße zugewandten Fassaden tags 63-68 dB(A) und nachts 57-63 dB(A), so dass der Orientierungswert am Tag um maximal 13 dB(A) und in der Nacht um maximal 18 dB(A) überschritten wird, und
- vor den dem Tempelhofer Weg zugewandten Fassaden tags 65-67 dB(A) und nachts 60-63 dB(A), so dass der Orientierungswert am Tag um maximal 12 dB(A) und in der Nacht um maximal 18 dB(A) überschritten wird.

Auch vor den dem Blockinnenbereich zugewandten Fassaden wird der oben genannte Orientierungswert tags mit Ausnahme einiger kleinflächiger Bereiche überschritten. Die Überschreitung beträgt maximal 8 dB(A). Nachts wird der Orientierungswert vor den dem Blockinnenbereich zugewandten Fassaden in allen Geschossen überschritten und zwar um bis zu 11 dB(A). Vor den dem Blockinnenbereich zugewandten Fassaden weist der Schienenlärm nachts höhere Teilbeurteilungspegel auf als der Straßenlärm.

Entlang der Straßen kommt es in Teilbereichen des Plangebietes zu Überschreitungen des Schwellenwertes der Gesundheitsgefährdung. Tags wird vor den zum Sachsendamm ausgerichteten Fassaden der Schwellenwert von 70 dB(A) um maximal 3 dB(A) überschritten. In der Nacht wird der entsprechende Schwellenwert vor den zu den öffentlichen Verkehrs-

flächen zugewandten Fassaden der Gebäude Sachsendamm 65 und 66 um maximal 6 dB(A) sowie der Gebäude Gotenstraße 34, Tempelhofer Weg 25 und 26 um maximal 3 dB(A) überschritten. In der Berechnungshöhe von 14 m über Gelände wird der Schwellenwert nachts sogar nahezu vor allen straßenseitigen Fassaden überschritten.

Darüber hinaus ist Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung, dass es im Plangebiet über allen Außenwohnbereichen, die zu einer Straßenverkehrsfläche ausgerichtet sind, zu einer Überschreitung des o. g. Zielwertes von 65 dB(A) kommen würde (Außenwohnbereiche sind derzeit entlang der Straßen nicht vorhanden).

Zu erkennen ist ferner, dass für alle Immissionsorte tags der Straßenlärm größer als der Schienenlärm ist.

Baulicher Planzustand

Im Prognosefall baulicher Planzustand sind die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts vor den zu den Straßen zugewandten Fassaden identisch mit den ermittelten Überschreitungen im Prognosefall baulicher Ist-Zustand. Dies bedeutet, dass Lärmpegelerhöhungen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen nach Durchführung des Vorhabens auf den westlich angrenzenden Grundstücken (im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-73 VE) nicht zu erwarten sind.

Durch die geplante Blockrandschließung kommt es – im Verhältnis zum Prognosefall baulicher Ist-Zustand – zu einer wesentlichen Lärminderung für die blockinnenliegenden Wohnbereiche. Geschossabhängig ergeben sich Pegelminderungen zwischen 1 und 10 dB(A). Die Beurteilungspegel liegen vor den dem Blockinnenbereich zugewandten Fassaden überwiegend unterhalb von 55 dB(A), so dass der Orientierungswert von 55 dB(A) tags nur in einigen der oberen Geschosse geringfügig überschritten wird. Anders stellt sich die Situation in der Nacht dar. Auch nach Realisierung des oben genannten Vorhabens wird der Orientierungswert von 45 dB(A) in der Nacht weiterhin vor allen Fassaden der Gebäude im Plangebiet überschritten. Im Blockinneren liegen die Beurteilungspegel nachts zwischen 46 und 53 dB(A), dabei sind die Geräuschpegel in den obersten Geschossen am höchsten. Die Überschreitungen betragen nachts auf der straßenabgewandten Seite maximal 8 dB(A).

Auch im Prognosefall baulicher Planzustand wird der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung überschritten, da die Blockrandschließung keine Auswirkung auf die straßenseitigen Fassaden hat. Die Überschreitungen sind daher vergleichbar mit dem baulichen Ist-Zustand.

Bewältigung der Verkehrslärmsituation

Gemäß § 50 BImSchG ist es eine zentrale Aufgabe der räumlichen Planung, Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. In der planerischen Abwägung werden damit erhöhte Anforderungen an den Immissionsschutz gestellt. Dabei sind die folgenden rechtlichen Prinzipien in der angegebenen Rangfolge zu beachten:

1. Trennungsgrundsatz
2. aktiver Lärmschutz
3. passiver Lärmschutz

Trennungsgrundsatz

Der Trennungsgrundsatz würde im vorliegenden Untersuchungsgebiet die räumliche Trennung zwischen den Verkehrswegen mit hohen Lärmemissionen und der schutzbedürftigen Bebauung verlangen. Da es sich bei der Bebauung innerhalb des Plangebiets jedoch um Bestandsgebäude handelt, ist ein Abrücken der Bebauung von den angrenzenden Verkehrswegen nicht möglich. Auch ist eine Verlegung des Sachsendamms, Tempelhofer Weges bzw. Gotenstraße - sodass die als Maßstab dienenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehr gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 vor den Fassaden ohne weitere Maßnahmen eingehalten werden - aus planerischer Sicht nicht umsetzbar.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 7-74 wurden daher prinzipielle Möglichkeiten für aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen an

den Verkehrswegen diskutiert sowie Vorschläge für entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan gemacht.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen setzen an der Quelle des Schalls an. Grundsätzlich wären folgende Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes möglich, um die Lärmbelastung in den bestehenden Gebäuden zu mindern:

- Bauliche Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg (Lärmschutzwände/-wälle)
- Einbau von lärmindernden Fahrbahnoberflächen
- Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit

Lärmschutzwände entlang der öffentlichen Straßen kommen aus stadtgestalterischen Gründen und aufgrund der Höhe der zu schützenden baulichen Anlagen im Plangebiet nicht in Betracht.

Grundsätzlich wäre es möglich, für den Sachsendamm, die Gotenstraße und den Tempelhofer Weg eine sog. lärmgeminderte Fahrbahnoberfläche zu realisieren. Die rechnerische Berücksichtigung von lärmgeminderten Fahrbahnoberflächen ist gemäß der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) allerdings beschränkt auf Außerortsstraßen mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von mehr als 60 km/h. Eine fundierte Berechnungsgrundlage ist aufgrund der vorhandenen Situation somit nicht gegeben. Zudem fehlen derzeit ausreichende Erfahrungen zur akustischen Langzeitwirksamkeit solcher Fahrbahnbeläge und zu notwendigen Wartungsintervallen einschließlich der damit verbundenen Kosten.

Die zulässige Geschwindigkeit nachts auf dem Sachsendamm ist auf 30 km/h begrenzt. Eine zusätzliche Geschwindigkeitsreduzierung tags für den Sachsendamm, der gemäß STEP Verkehr 2025 eine Straße der "Stufe II - übergeordnete Straßenverbindung" darstellt, kommt aus verkehrlichen Gründen jedoch sehr wahrscheinlich nicht in Frage.

Für die Gotenstraße (insbes. der Bereich zwischen Sachsendamm und Tempelhofer Weg) wäre eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h u.U. möglich.

Der Tempelhofer Weg ist zurzeit vom östlichen Anschluss Sachsendamm bis zur Gotenstraße nur als Einbahnstraße in Richtung Gotenstraße befahrbar. Zusätzlich ist für diesen Bereich des Tempelhofer Wegs eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ausgewiesen. Gemäß Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ist für die Zukunft nach Errichtung der Planstraße zur Anbindung des nördlich der S-Bahntrasse gelegenen EUREF-Areals von einem Zweirichtungsbetrieb des Tempelhofer Wegs auszugehen. Da die Planungen noch nicht abgeschlossen sind, wurde im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens der Worst Case zugrunde gelegt und für die Berechnungen der Schallimmissionen am Tempelhofer Weg im o. g. Straßenabschnitt 50 km/h als zulässige Höchstgeschwindigkeit angesetzt. Eine Beibehaltung des Tempo 30-Limits ist aus Sicht von Fachleuten jedoch möglich und zur Vermeidung von Schleichverkehren auch angeraten.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde deshalb ermittelt, welche Pegelminderungen durch die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h zu erwarten wären.

Die o. g. Geschwindigkeitsreduzierungen auf 30 km/h würde zwar für die dem Tempelhofer Weg zugewandten Fassaden der Bebauung eine Pegelminderung um 1 bis 2 dB(A) bewirken. Rechnerisch wäre damit für diese Fassaden eine Einhaltung des Schwellenwertes der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts zu erwarten. Für die anderen Fassaden sind die erreichbaren Pegelminderungen wegen der Vielzahl anderer Verkehrsschallquellen jedoch gering und betragen höchstens 1 dB(A). Für die Fassaden zum Blockinnenbereich sind die Maßnahmen nahezu wirkungslos.

Vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zudem gibt es für eine Festsetzung von zulässigen Höchstgeschwindigkeiten im Bebauungsplan keine Rechtsgrundlage. Im weiteren Verfahren soll mit den zuständigen Behörden auf eine Geschwindigkeitsreduzierung hingewirkt werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen für das Plangebiet wurden im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Dies sind Festsetzungen

- zum Einbau von schalldämmenden Außenbauteilen,
- zu einer lärmoptimierten Grundrissgestaltung,
- zur Erforderlichkeit von zusätzlichen Maßnahmen, die eine auskömmliche Nachtruhe bei gleichzeitiger Frischluftzufuhr gewährleisten sowie
- zu erforderlichen baulichen Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen.

Aufgrund der sehr hohen Verkehrslärmbelastung werden zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die nachfolgenden Festsetzungen getroffen. Zu beachten ist, dass die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz haben und die Festsetzungen des Bebauungsplans erst im Falle eines Aus- oder Umbaus vorhandener Gebäude, einer Nutzungsänderung sowie eines Ersatzneubaus nach Abgang vorhandener Gebäude oder einzelner Wohnungen durch Brand zum Tragen kommen.

Zur Unterstützung der Einbringung einer lärmgeschützten Außenschalldämmung besteht ein Schallschutzfenster-Förderprogramm bei SenUmVerKlim IX C 3. Eine Vorprüfung hat ergeben, dass heute die Eigentümer der Gebäude antragsberechtigt sind, deren Baugenehmigung vor dem 3. Oktober 1990 erteilt wurde.

Eine textliche Festsetzung zum baulichen Schallschutz wird erforderlich, wenn die Orientierungswerte der DIN 18 005-1 überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung (z. B. die Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird. Dies ist der Fall, wenn

- für Aufenthaltsräume von Wohnungen und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten ein Beurteilungspegel $L_r \geq 58$ dB (A) tags / ≥ 53 dB(A) nachts,
- für Unterrichtsräume ein Beurteilungspegel $L_r \geq 58$ dB (A) tags und/oder
- für Büroräume ein Beurteilungspegel $L_r \geq 63$ dB (A) tags

erreicht wird.

Im Plangebiet werden diese Orientierungswerte straßenseitig flächendeckend überschritten. Entlang der straßenabgewandten Gebäudefassade liegen die Beurteilungspegel nahezu flächendeckend über den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18 005-1 und zu großen Teilen auch über den o.g. Orientierungswerten, weshalb auch hier Vorkehrungen zum Schallschutz getroffen werden. Die Festsetzung dieser Vorkehrungen über das gesamte allgemeine Wohngebiet begründet sich zudem auf der Tatsache, dass Änderungen der Bestandsbebauung (z.B. durch Abriss einzelner Gebäude) zu einer erhöhten Lärmbelastung der straßenabgewandten Fassade führen können.

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz am Tage und in der Nacht werden in der Festsetzung TF 4 über die Vorgabe eines zu erreichenden Innenraumpegels festgesetzt, der zur Ermittlung des resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes dient. Die Festsetzung TF 4 wird nach den im Plangebiet planungsrechtlich möglichen Raumarten unterschieden:

Textliche Festsetzung Nr. 4

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

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

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV

für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Außenlärm und zur Erreichung von niedrigen Innenraumpegeln werden Festsetzungen zur lärmoptimierten/lärmgeschützten Grundrissgestaltung für eine bestimmte Mindestanzahl aller Aufenthaltsräume einer Wohnung getroffen. Das Ziel der Grundrissregelung besteht darin, potenziell dem Schlafen dienende Aufenthaltsräume in einer Wohnung mit mindestens einem Fenster zur leisen (Absolutbetrachtung unter Anwendung der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18 005-1) bzw. zumindest zur leiseren Seite (Relativbetrachtung im Vergleich laute/leise Seite) zu orientieren.

Im Plangebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte auch an der straßenabgewandten Fassade überschritten. Es gibt also keine leise, nur eine leisere Seite. Die Pegelunterschiede nachts zwischen lauter und leiserer Fassade sind jedoch im Plangebiet so groß - straßenseitig wird nachts der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) erreicht und sogar überschritten - dass zusätzlich zu den weiteren textlichen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (TF Nrn. 4, 6, 7), eine Festsetzung zur Grundrissorientierung getroffen wird. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass bei Vorhaben (gemäß § 29 BauGB) zumindest ein Teil der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite orientiert ist.

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-73 VE. Mit Errichtung der dort geplanten Bebauung, werden die schalltechnischen Orientierungswerte an der straßenabgewandten Fassade der Bebauung im Plangebiet des Bebauungsplans 7-74 nur noch in den oberen Geschossen überschritten werden. Bereits durch die Festsetzung zur lärmoptimierten Grundrissregelung wird somit die Erreichung niedriger Innenraumpegel für eine bestimmte Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen in dem Großteil der Wohnungen ermöglicht.

Im Gebäude Sachsendamm 65 wird eine solche Grundrissorganisation aufgrund der spitzwinkligen Gebäudeecke nicht möglich sein, so dass die Wohnungen von der Festsetzung ausgenommen werden. Gesunde Wohnverhältnisse werden hier durch die textlichen Festsetzungen Nrn. 4, 6 und 7 gewährleistet.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden – mit Ausnahme der Wohnungen entlang der Linie A-B-C-D – mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Gemäß DIN 4109 ist nachts für eine Mindestanzahl schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ein Innenpegel von höchstens 30 dB(A) sicherzustellen. Gleichzeitig wird – auch von der Rechtsprechung - die Ermöglichung des Schlafens auch bei teilgeöffnetem Fenster (Kippstellung) heutzutage als elementarer Bestandteil gesunder Wohnverhältnisse angesehen.

Diesen Anforderungen kann ohne weitere Maßnahmen dann entsprochen werden, wenn Schlafräume zu einer lärmabgewandten „leisen“ Fassade orientiert sind. Eine Fassade kann - wiederum nach derzeitigem Kenntnisstand - dann als "leise" bezeichnet werden, wenn die baugebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 (hier 55/45 dB(A) tags/nachts für allgemeine Wohngebiete) eingehalten werden.

Im gesamten Plangebiet wird jedoch in der Nacht der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete überschritten. Dies gilt auch für die straßenabgewandten Fassaden, die Überschreitungen betragen an einigen Gebäudeteilen bis zu 10 dB(A). „Leise“ Fassaden, über die die oben genannten Anforderungen an Schlafräume gewährleistet werden könnten, sind somit, wie zuvor erläutert, nicht vorhanden.

Ist dies der Fall, sind nach gängiger Auffassung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zusätzliche Maßnahmen festzusetzen. Dies gilt auch für die Gebäudeteile, in denen zumindest die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts noch eingehalten werden können.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen bei gleichzeitiger Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum bzw. in den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist, dass es über allen potenziellen Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien, Dachterrassen), die zu einer Straßenverkehrsfläche ausgerichtet sind, zu einer Überschreitung des o. g. Zielwertes von 65 dB(A) kommen würde (Derzeit sind solche Außenwohnbereiche entlang der Straßen nicht vorhanden). Vor diesem Hintergrund werden für den Fall, dass bauliche Änderungen, die die Errichtung von straßenseitigen Außenwohnbereichen zum Gegenstand haben, oder Ersatzbauten beabsichtigt sind, zum Schutz künftiger Außenwohnbereiche folgende Festsetzungen getroffen.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Straßen mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zulässig.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Straßen orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.5.2 Luftreinhaltung

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-73 VE wurde ein Luftschadstoffgutachten erstellt. Hierin konnte nachgewiesen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV in allen beurteilungsrelevanten Bereichen entlang des Sachendamms sowie Tempelhofer Weges eingehalten werden. Untersucht wurde der Prognose Nullfall bzw. Prognoseplanfall (Nicht-Realisierung bzw. Realisierung des Vorhabens).

Da das verwendete Berechnungsmodell das Plangebiet 7-74 einschließt, lassen sich die Aussagen des Gutachtens auch auf das Plangebiet 7-74 übertragen. Daher wird angenommen, dass die Immissionsgrenzwerte im Plangebiet eingehalten werden.

Das Plangebiet liegt gemäß Flächennutzungsplan vollständig im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Aus diesem Grund ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Andere Brennstoffe sind zur Wahrung der Belange der Luftreinhaltung im Sinne des BImSchG nur zulässig, wenn die Emissionswerte geringer oder höchstens gleichwertig zu denen von Heizöl EL sind. Die Beschränkung dient der Verringerung der Luftschadstoffemission und damit dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Vorranggebiet der Luftreinhaltung. Dieses wird durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und

Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB

3.6 Grünfestsetzungen

Der Blockinnenbereich ist durch hochgewachsene Laubbäume und Sträucher geprägt, die bedeutend für das Orts- und Landschaftsbild sind. Diese sollen durch Festsetzung erhalten und bei Abgang ersetzt werden. Die Sicherung ist erforderlich, um auch künftig begrünte und attraktive Außenwohnbereiche auf der von der Straße abgewandten Seite zu gewährleisten.

Textliche Festsetzung Nr. 9

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

3.7 Sonstige Festsetzungen/Gestaltungsregelungen

3.7.1 Außerkrafttreten verbindlicher Festsetzungen

Die im Gebiet vorhandenen planungsrechtlichen Festlegungen des Baunutzungsplans in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin 1958 werden durch den Bebauungsplan 7-74 außer Kraft gesetzt.

Auch die festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgehoben.

Textliche Festsetzung Nr. 11

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

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen mit einander in Einklang bringen soll. Er trägt dazu bei, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

Öffentliche Belange

- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Eigentumsbildung, Bevölkerungsentwicklung
- Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Bedürfnisse von Freizeit und Erholung
- Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Verkehr

Private Belange

- Rechts- und Planungssicherheit für die betroffenen Eigentümer
- Beschränkung des Eigentums

4.2 Öffentliche Belange

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist der Erhalt und die Sicherung der bestehenden, vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Blockrandbebauung im Stil des Reformwohnungsbaus der 1920er und 1930er des vergangenen Jahrhunderts. Diese soll durch weitere Wohnnutzungen auf dem westlichen angrenzenden Baugrundstück und auf dem östlich der Gotenstraße gelegenen Baublock ergänzt werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür werden durch den Bebauungsplan 7-73 VE und das Bebauungsplanverfahren 7-75 geschaffen. Vor diesem Hintergrund kann der Bebauungsplan einen Beitrag leisten, dringend benötigten Wohnraum im Land Berlin zu sichern und in Verbindung mit den o.g. Bebauungsplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in zentraler, sehr gut erschlossener Lage zu schaffen. Dem Leitziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan wird künftig in Verbindung mit den Bebauungsplänen XI-231 abc, 7-81 VE, 7-73 VE und 7-75 potentiellen Nutzungskonflikten zwischen Wohnnutzung und gewerblichen, mit dem Wohnen unverträglichen Nutzungen, gegensteuern.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die für innerstädtische Lagen niedrige zulässige Grundfläche, die Gebäudehöhe sowie die straßenbegleitende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche tragen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei. Sie sichern die gute Belichtung, Besonnung und Belüftung der vorhandenen vorwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäude und verhindern das Eindringen von Verkehrslärm in den Blockinnenbereich.

An der Eckbebauung Ecke Gotenstraße/Sachsensdamm überlagern sich die nach Berliner Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen. Die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter, d.h.

- Belichtung und Besonnung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht,
- Brandschutz,
- Ausblick,
- Abwehr von unerwünschtem Einblick (Sozialabstand) sowie
- Durchlüftung und Schutz vor Luftverunreinigungen

wurden vollständig ermittelt und sachgerecht abgewogen. Insgesamt ist festzustellen, dass trotz der Abstandsflächenunterschreitung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der betroffenen Bestandsbebauung vorliegen. Im übrigen Plangebiet werden die Abstandsflächenregelungen der Berliner Bauordnung eingehalten.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auch durch Festsetzungen zum passiven Immissionsschutz gewährleistet. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle sind aufgrund der innerstädtischen baulichen Struktur nicht vertretbar. Andere Minderungsmaßnahmen, wie z.B. durch Verkehrslenkung und Geschwindigkeitsreduzierung können nur in gesamtstädtischen Kontext gelöst werden, wie durch die Lärminderungsplanung Berlin (Aktionsplan) der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz.

Die großzügige Freifläche im Blockinneren sowie der das Gebiet prägende Baum- und Strauchbestand werden planungsrechtlich gesichert, so dass ein durchgrüntes Wohngebiet mit attraktiven Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien erhalten bleibt.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung, Bevölkerungsentwicklung

Als wichtiger öffentlicher Belang ist die Sicherung vorhandenen innerstädtischen Wohnraums unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu sehen. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes trägt dazu bei, ca. 140 Wohneinheiten zu erhalten. Dies ist auf Grund des derzeit schwierigen Berliner Wohnraummarktes von besonderer Bedeutung und daher als wichtiger öffentlicher Belang zu werten. Auch in Zusammenhang mit der angestrebten Entwicklung von Wohn- und Mischgebieten im unmittelbaren Umfeld, insbesondere auf dem überwiegend brachliegenden Baublock östlich der Gotenstraße, gilt der Bebauungsplan als wichtiger Baustein, die Schöneberger Linse zu einem belebten und gemischten Quartier zu entwickeln.

Die im Plangebiet vorhandenen Wohnungen, die durch den Bebauungsplan gesichert werden, sind aufgrund der Wohnflächengröße und des Zuschnitts (i.d.R. 3 Zimmer, Küche, Bad) sehr gut für 1- bis 2- Personenhaushalte (Alleinstehende, Paare und Kleinfamilien) geeignet. Der zunehmenden Nachfrage dieser Bevölkerungsgruppen aufgrund der demografischen Entwicklung wird hinreichend Rechnung getragen.

Insgesamt werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan rund 140 Wohneinheiten gesichert. Diese sind in Eigentum einer privaten Eigentümergemeinschaft. Die Wohnungen sind teils vermietet, teils sind die Eigentümer auch Selbstnutzer. Hierdurch ergeben sich in der Regel positive Effekte, da Selbstnutzer in der Regel durch eine enge Bindung an und Verantwortung gegenüber ihrem Quartier gekennzeichnet sind und zu sozial stabilen Nachbarschaften mit erheblichen Identifikationsgrad beitragen.

Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Ein wichtiger öffentlicher Belang ist die Erhaltung und Fortentwicklung der Schöneberger Linse im Allgemeinen und des Plangebietes im Besonderen. Das nähere Umfeld des Plangebietes soll als Wohn- bzw. Mischgebiet mit hohem Wohnanteil entwickelt werden. Die Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung leistet einen wichtigen Beitrag zur Erreichung dieses Entwicklungsziels und kann auch in Verbindung mit dem westlich geplanten Wohnungsbauvorhaben einen wichtigen Impuls für ein Gebiet, das bereits mehrmals überplant wurde, bisher jedoch immer noch eine unbefriedigende städtebauliche Situation aufweist, auslösen.

Die vorhandene Blockrandbebauung wurde in den 20er Jahren des vergangenen Jahrhunderts im Stil des Reformwohnungsbaus errichtet. Es handelt sich um ein Ensemble aus 14 einzelnen Gebäuden mit einheitlicher Trauf- und Firsthöhe sowie Fassadengestaltung. Dieses Gebäudeensemble mit seinen umfangreichen Baum- und Strauchbestand im Blockinneren ist für das Orts- und Landschaftsbild prägend.

Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden

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

Durch die bestandsorientierte Baukörperausweisung wird keine nennenswerte Flächeninanspruchnahme im Baugebiet ermöglicht. Die Vorgartenfläche am Tempelhofer Weg, die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird, könnte künftig versiegelt werden. Bei einer Flächengröße von rund 170 m² kann dies bezogen auf das gesamte Plangebiet vernachlässigt werden. Dem Leitziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch die Bebauungsplanfestsetzungen Rechnung getragen.

Verkehr

Die verkehrlichen Belange finden ihre Berücksichtigung durch Sicherung der angrenzenden Straßen (bis Straßenmitte) als öffentliche Verkehrsfläche.

Der Tempelhofer Weg soll mittelfristig zu einer Stadtstraße mit begrünten Stadtplätzen und hoher Aufenthaltsqualität für Fußgänger ausgebaut werden. In diesem Zusammenhang ist eine Querschnittserweiterung geplant. Der Vorgartenbereich am Tempelhofer Weg soll zu diesem Zweck als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert werden. Es ist beabsichtigt, die Vorgartenfläche am Tempelhofer Weg über Mittel aus dem bezirklichen Titel 4200/89 339 „Städtebauliche Einzelmaßnahmen“ anzukaufen.

Durch das geplante Bauvorhaben auf den östlich angrenzenden Grundstücken (im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-73 VE) wird durch die geplante Anzahl von 279 WE und 8 Gewerbeeinheiten zusätzlicher Verkehr erzeugt. Dieses Ver-

kehrsaufkommen wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens ermittelt und dessen Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz sowie auf die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte untersucht (FPB GmbH, November 2015). Eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs ist auszuschließen. Das Verkehrsgutachten, das insbesondere auf den Verkehrsprognosewerten 2025 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - jetzt Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz - aufbaut, prognostiziert für die Gotenstraße ein geringeres Verkehrsaufkommen, während die Verkehrsmengen auf Tempelhofer Weg und Sachsendamm zunehmen werden. Dies ist weniger Folge des geplanten Vorhabens, sondern insbesondere der geplanten Erschließung des EUREF-Areals nördlich der S-Bahn über die Schöneberger Linse und der mit dieser Planung einhergehenden Öffnung des Tempelhofer Weges für den Zweirichtungsverkehr geschuldet. Durch Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen wird diesem Umstand Rechnung getragen. Durch die Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet, wird kein weiterer Verkehr erzeugt, da die Nutzung bereits der einer Wohnnutzung entspricht und bereits entsprechend bebaut ist.

Versickerung des Niederschlagswassers

Anfallendes Niederschlagswasser soll gemäß Berliner Wassergesetz vorrangig vor Ort versickert werden. Für das Gesamtgebiet der Schöneberger Linse wurden im Auftrag des Bezirks in den Jahren 2001-2002 orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Diese zeigt, dass im Plangebiet gegenwärtig keine nennenswerten Belastungen vorliegen, die der Versickerung des Niederschlagswassers entgegenstehen könnten. Da das Grundstück nur bis ca. 50 % versiegelt ist, ist davon auszugehen, dass ein großer Anteil des anfallenden Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden kann und bereits versickert, da die Nutzung im Bestand vorhanden ist.

4.3 Private Belange

Eigentümerschaft

Der Gebäudebestand im Plangebiet ist Eigentum einer Eigentümergemeinschaft. Teilweise sind die Wohnungen vermietet, teilweise selbst genutzt. Die privaten Belange der Eigentümergemeinschaft beziehen sich u.a. auf den Erhalt und die planungsrechtliche Sicherung der Wohnbebauung. Aufgrund der Ausweisung als beschränktes Arbeitsgebiet gibt es für die Eigentümergemeinschaft derzeit weder Rechtssicherheit, noch können Schutzansprüche geltend gemacht werden. Somit dürfte es im Interesse der Eigentümer liegen, dass das Gebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Dieser Belang ist in der Abwägung berücksichtigt worden.

Die als Vorgarten genutzte Fläche entlang des Tempelhofer Wegs ist ebenfalls in Privateigentum der o.g. Eigentümergemeinschaft. Mit Festsetzung der Vorgartenfläche als Straßenverkehrsfläche werden die Nutzungsmöglichkeiten, jedoch nicht die Bebauungsmöglichkeiten, des Grundstücks beschränkt (die Baufluchtlinie, f.f. 23.02.1903, die bisher in Verbindung mit dem Baunutzungsplan gilt, verläuft entlang der aktuellen Gebäudekante, die Straßenfluchtlinie (f.f. 24.04.1906) entlang der aktuellen Grundstücksgrenze). Der private Belang des Eigentums der Eigentümergemeinschaft wird somit berührt.

Der Ausbau des Tempelhofer Wegs ist Teil des (verkehrsplanerischen) Gesamtkonzeptes zur Schöneberger Linse. Die Verbindung zwischen dem S-Bahnhof Schöneberg und dem Fern-, Regional- und S-Bahnhof Südkreuz soll durch gestalterische und funktionale Veränderung vor allem für Fußgänger mehr Aufenthaltsqualität schaffen und den Rahmen für das städtebaulich-konzeptionelle Erschließungssystem des neuen Stadtquartiers bilden. Hierfür soll der heutige Querschnitt zugunsten breiterer Gehwege beidseitig um jeweils ca. 5 m auf insgesamt 26 m vergrößert werden. Auch aufgrund seiner city- und bahnhofsnahe Lage soll der Tempelhofer Weg einen urbanen Charakter erhalten und als Stadtstraße ausgestaltet werden. Vorgärten sind in diesem Kontext als überholt und nicht dem angestrebten Charakter entsprechend anzusehen. Vielmehr sollen die Gehwege, wie in urbanen Lagen üblich, den gesamten Tempelhofer Weg entlang bis an die Hauskante heran reichen und eine einheitliche Stadtstruktur gewährleisten. Das Parken wird im Seitenbereich durch von der Fahrbahn abgegrenzte Parkhäfen organisiert. Straßenbäume sollen zwischen den Parkhäfen und dem Gehweg neu gepflanzt werden.

Die Festsetzung der Vorgartenfläche als Straßenverkehrsfläche ist somit erforderlich, um die notwendige Querschnittserweiterung des Tempelhofer Weges planungsrechtlich vorzubereiten. Um die Erschließung der neu entstehenden Wohnungen und kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe zu sichern, ist die aktuell als Einbahnstraße ausgewiesene Straße für den Zweirichtungsverkehr zu öffnen.

Durch die Ausweisung im Zweirichtungsverkehr bei einer zulässigen Geschwindigkeit von Tempo 30, kann auch der Radverkehr in beide Richtungen ohne separate Radverkehrsanlage auf der Fahrbahn mitgeführt werden. Für den Radverkehr besteht somit eine alternative Route abseits des stark befahrenen Sachsendamms. Der Ausbau des Tempelhofer Wegs ist somit auch dem berlinweiten Bestreben der Förderung des Radverkehrs zuträglich.

In direkter Nachbarschaft zum Bebauungsplan 7-74 finden sich weitere (vorhabenbezogene) Bebauungspläne im Verfahren, bzw. sind bereits festgesetzt, die die Entwicklung der Schöneberger Linse zu einem Wohn- und Dienstleistungsstandort sichern sollen. Mit dieser Entwicklung wird sich der Charakter der Schöneberger Linse grundlegend ändern, die Zahl der Bewohner wird um ein deutliches steigen. Aufgrund der verkehrlich sehr gut erschlossenen Lage in direkter Nähe zum S-Bahnhof Schöneberg und dem Fern-, Regional- und S-Bahnhof Südkreuz ist davon auszugehen, dass viele der neuen Bewohner nicht über ein eigenes Auto verfügen werden. Die städtebaulichen Konzepte der angrenzenden im Verfahren befindlichen Bebauungspläne berücksichtigen diesen Umstand bereits in ihren Konzepten bzgl. des ruhenden Verkehrs und weisen eine im Vergleich niedrige Stellplatzzahl aus. Dem Fußverkehr kommt somit auf dem Tempelhofer Weg eine herausgehobene Bedeutung zu, die die Notwendigkeit des Ausbaus des Tempelhofer Weges zu einer fußgängerfreundlichen Stadtstraße als Kernstück des Quartiers u.a. begründet. Mit dem Ausbau soll der Tempelhofer Weg zudem barrierefrei nutzbar werden und die breiten Gehwege das Begegnen verschiedener Gehwegnutzer ermöglichen.

Mit der Pflanzung von Straßenbäumen kann darüber hinaus ein positiver Beitrag für das Stadtklima geleistet werden: Sie bewirken durch Staubfilterung, Verdunstung und Sauerstoffproduktion eine Verbesserung der Luft und wirken durch Verschattung einer Aufheizung des Straßenraums entgegen. Gleichzeitig tragen sie in Kombination mit den geplanten Parkhängen zu einer positiven Wirkung auf das Stadtbild bei.

Im Rahmen des festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-73 VE wird direkt östlich an das Plangebiet angrenzend in die neu entstehende Bebauung eine Kindertagesstätte integriert. Die Vorgartenfläche des Plangebiets des Bebauungsplans 7-73 VE wurde bereits an den Bezirk abgetreten und planungsrechtlich als Straßenverkehrsfläche gesichert. Vor dem Hintergrund der Verkehrssicherheit für die Kita-Kinder soll vermieden werden, dass der Gehweg westlich der Kita an der Grundstücksgrenze zum Plangebiet des 7-74 unmittelbar an die Fahrbahn herangeführt wird, was der Fall wäre, würde der Vorgarten erhalten bleiben.

Der weitere Ausbau des Tempelhofer Wegs soll planungsrechtlich über den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan XI-231aba gesichert werden.

Unter Berücksichtigung der Belange des Rad- und Fußverkehrs, der Verkehrssicherheit, der Bedeutung für das Stadtklima und der positiven Auswirkung auf das Stadtbild sind die öffentlichen Belange die sich positiv auf die Allgemeinheit, explizit die Nutzer und weiteren Anwohner des Tempelhofer Weges, auswirken, gewichtiger als der private Belang des Eigentums der Eigentümerschaft. Zu betonen ist zudem, dass durch den Ausbau auch quantitativ deutlich mehr Menschen profitieren, als dass Menschen in ihren Belangen negativ berührt werden.

Für den Ausbau des Tempelhofer Weges plant der Bezirk daher den Ankauf der Vorgartenfläche.

Benachbarte Gewerbebetriebe

Die planungsrechtlich zu sichernde Wohnbebauung findet sich in räumlicher Nähe zu verschiedenen Gewerbebetrieben. Den Gewerbebetrieben sind bereits aufgrund der bestehenden Wohnbebauung, auf die Rücksicht zu nehmen ist, Grenzen hinsichtlich möglicher betrieblicher Erweiterungen gesetzt. Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung für den BSR-Recyclinghof setzt beispielsweise bereits Auflagen zum Lärmschutz fest. Demnach dürfen an den maßgeblichen Immissionsorten gem. Nr. 2.3 TA Lärm im Einwirkungsbereich der Recyclinganlage an den nächstgelegenen Wohnhäusern Gotenstraße 34-43 sowie

Tempelhofer Weg 25-26 Beurteilungspegel von tags 55 dB(A) nicht überschritten werden. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die festgesetzten Werte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten. Damit sind die Anforderungen der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete erfüllt und es ist keine schalltechnische Untersuchung gem. TA Lärm zum Bebauungsplanverfahren 7-74 erforderlich. Inzwischen besteht Konsens, dass die BSR ihren Recyclinghof spätestens am 31.12.2020 schließt. Hier soll ein Kerngebiet ausgewiesen werden. Hierzu ist der Bebauungsplan XI-231abb in Aufstellung. Weitere Beschränkungen der Entwicklungspotentiale aufgrund der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Wohnbebauung sind bei den benachbarten Gewerbebetrieben deshalb auszuschließen.

Die Ausweisung WA ist aus dem Flächennutzungsplan Berlin entwickelt, der hier eine M2 Fläche darstellt. Es handelt sich hier nicht um einen Sicherungsbereich für gewerbliche Nutzung. Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg sind großflächig entsprechende Gewerbe- und Industriegebiete planungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus ist es spätestens seit 1993 kommunalpolitischer Konsens, die Gewerbeflächen am Tempelhofer Weg zu Mischbauflächen respektive Kerngebiet umzunutzen. Dies entspricht auch der Forderung des Konsensplans aus dem Jahr 2010 für das Teilgebiet 8, welcher für das Plangebiet neben wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen auch die Sicherung des Bestandwohnens vorsieht.

Seither haben sich die Zielvorstellungen von Bezirk und Land dahingehend verändert, dass im Bereich der Schöneberger Linse zur Deckung dringend benötigten Wohnraums nunmehr in größerem Umfang Wohnraum geschaffen werden soll. Diesem Ziel entspricht auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-73 VE auf dem angrenzenden Grundstück, der Wohnnutzung planungsrechtlich festsetzt. Die im Plangebiet ehemals ansässigen Betriebe (Kfz-Werkstätten, Kfz-Gebrauchtwagen- und Reifenhandel) sind mit der beabsichtigten Wohnnutzung nicht vereinbar, ein Verbleib dieser Mieter im Plangebiet war aus Gründen des Immissionsschutzes nicht möglich. Die Gewerbebetriebe wurden zwischenzeitlich geschlossen. Als mögliche Ersatzstandorte in räumlicher Nähe zum Plangebiet kamen die vorhandenen Gewerbegebiete Naumannstraße, Werdauer Weg und Bessemerstraße in Frage. Diese eignen sich insbesondere auch für kleinteilige Gewerbebetriebe, die auf innerstädtische Lagen angewiesen sind.

III. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan 7-74 wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die im Regelverfahren obligatorische Umweltprüfung. Der Verzicht auf die Umweltprüfung befreit nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Verfahren zum Bebauungsplan 7-74 wurde eine Bestandserfassung und -bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen durchgeführt. Auch die Eingriffsregelung und mögliche Auswirkungen auf den besonderen Artenschutz werden betrachtet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Tempelhofer Weg 25-26, Gotenstrasse 34-43 und Sachsendamm 65-66. Das Plangebiet wird durch Wohnbebauung und einen begrünten Innenhof geprägt.

1.1 Bestandserfassung und -bewertung

Das Plangebiet ist im Bestand durch eine blockrandschließende Wohnbebauung und die angrenzenden Verkehrsflächen geprägt. Im Innenhof befindet sich eine Hofbegrünung mit Bäumen, Sträuchern und offenen Rasenflächen sowie einem Spielplatz und einer Müllstandsfläche.

Bezogen auf das **Schutzgut Boden** ist das Plangebiet vollständig anthropogen überformt. Das Grundstück ist durch eine Wohnbebauung und damit durch einen hohen Anteil an versiegelten Böden geprägt. Der Versiegelungsgrad durch Haupt- und Nebenanlagen liegt bei rund 50%. Der gesamte Bodenaufbau ist somit extrem stark verändert. Auch für die unversiegelten Flächen ist von einem hohen anthropogenen Einfluss auszugehen, da es sich um Aufschüttungsböden handelt. Die im Plangebiet vorherrschende Bodengesellschaft ist Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina. Die Naturnähe ist sehr gering. Die Böden sind insgesamt durch eine geringe Leistungsfähigkeit in Bezug auf die Bodenfunktionen geprägt. Das gesamte Plangebiet liegt laut der Karte „Planungshinweise Bodenschutz“ im sog. Unerheblichkeitsbereich. Es handelt sich um Böden ohne besondere Anforderungen. Es gelten die allgemeinen Anforderungen des gesetzlichen Bodenschutzes. Die Veränderungsempfindlichkeit wird durch die extrem stark veränderten Böden als gering bewertet.

Für das Gesamtgebiet der Schöneberger Linse wurden im Auftrag des Bezirks in den Jahren 2001-2002 orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Im Plangebiet wurden im nicht überbauten Hofbereich Untersuchungen durchgeführt. Es erfolgten zwei Oberbodenmischproben, davon eine im Bereich des Spielplatzes. Im Bereich des Spielplatzes wurden die Prüfwerte überschritten. Eine Nutzungseinschränkung war jedoch nicht erforderlich. Bei der zweiten Oberbodenmischprobe wurden die Prüfwerte nicht überschritten. Weiter südlich wurde ein Aufschluss abgeteuft. Auch hier handelte es sich um unversiegelten Boden. Die Prüfwerte wurden nicht überschritten. Die Werte für Spielplätze werden hier hingegen nicht eingehalten. Da in diesem Bereich keine Spielfläche ist, war dies jedoch unproblematisch. Die orientierende Bodenuntersuchung zeigte, dass gegenwärtig keine nennenswerten Belastungen vorliegen.

Für das **Schutzgut Wasser** ist die Lage des Plangebietes am Übergang zwischen Urstromtal und Hochfläche des Teltow prägend. Der Flurabstand des Grundwassers liegt im nördlichen Teil des Plangebietes bei 10-15 m und im südlichen Teil bei 7-10 m. Der Hauptgrundwasserleiter liegt ungespannt vor. Durch die durchlässigen Sande bestünde bei einer unversiegelten Fläche eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Das Plangebiet ist an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Bei einem naturnahen Zustand des lokalen Wasserhaushaltes würden sich die Ein- (Niederschlag) und Austräge (Abfluss, Versickerung, Verdunstung) im Gleichgewicht halten. Dies ist im Bestand im Plangebiet nur noch teilweise gegeben. Der Oberflächenabfluss aus Niederschlägen ist im Bereich der versiegelten Flächen sehr hoch. In Bezug auf den Wasserhaushalt herrschen hier naturferne Zustände vor. Im Bereich der Hofbegrünung liegen naturnähere Zustände vor. Hier kann über die Vegetation ein Teil des anfallenden Niederschlags verdunsten und versickern. Die Veränderungsempfindlichkeit in Bezug auf den Wasserhaushalt ist insgesamt für das Plangebiet als mittel zu bewerten.

In Bezug auf das **Schutzgut Klima** ist das Plangebiet als Siedlungsbereich mit mäßiger in Einzelfällen hoher bioklimatischer Belastung dargestellt. Es besteht eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Es sollen daher keine weiteren Verdichtungen erfolgen. Die Durchlüftung ist zu verbessern und der Vegetationsanteil zu erhöhen. Alle Freiflächen sind zu erhalten, Entsiegelungen sind soweit möglich vorzunehmen und die Blockinnenhöfe zu begrünen.

In den Morgenstunden erfolgt ein geringer und im Blockinnenbereich ein sehr geringer Kaltluftvolumenstrom. In den Abendstunden erfolgt ein mittlerer Kaltluftvolumenstrom von Osten, der durch die Bebauung aber gebremst wird. Im Blockinnenbereich ist daher nur ein geringer Kaltluftvolumenstrom zu verzeichnen. Der Luftaustausch erfolgt nur 5-15-mal in den Morgen- und Abendstunden. Östlich der Bebauung ist der Luftaustausch am Abend mit 15-30-mal deutlich höher, wird aber durch die Bebauung gebremst. Das Plangebiet zeigt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades bereits deutliche Überwärmungserscheinungen mit einer geringen nächtlichen Abkühlung, so dass das Bioklima während einer austauscharmen sommerlichen Strahlungsnacht als ungünstig zu bezeichnen ist. Das Plangebiet weist aus klimatischer Sicht eine sehr hohe Veränderungsempfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf, da die Situation bereits beeinträchtigt ist.

In Bezug auf das **Schutzgut Pflanzen und Tiere** hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung. Der Innenhof der Blockrandbebauung ist durch große Bäume und Sträucher geprägt. Für einige weniger anspruchsvolle Busch- und Baumbrüter besteht daher eine gewisse Lebensraumfunktion. Auch die Gebäude haben eine eingeschränkte Lebensraumfunktion für Gebäudebrüter. Entlang der Gotenstraße befindet sich Fassadenbegrünung. Bezogen auf dieses Schutzgut besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Vegetationsverlust.

In Bezug auf das **Schutzgut Landschaftsbild** besteht eine mittlere Wertigkeit des Plangebietes. Das Plangebiet ist durch eine Wohnnutzung geprägt. Der Innenhof ist durch hohe Bäume gestaltet, die positiv den Raum prägen. Entlang der Gotenstraße und des Tempelhofer Weges prägen Vorgärten das Landschaftsbild. Bedeutend für das Landschaftsbild ist auch die Fassadenbegrünung. Weniger attraktiv ist der Fassadenteil am Sachsendam. Aufgrund der bestehenden Wohnnutzung mit attraktiven Vorgärten an der Gotenstraße und am Tempelhofer Weg, ist die Veränderungsempfindlichkeit bezogen auf dieses Schutzgut als Mittel zu bewerten.

Die Vorbelastung in Bezug auf das **Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung** ist als hoch zu bewerten. Der südlich verlaufende Sachsendam ist sehr stark durch Schallemissionen vorbelastet. Im Straßenverlauf werden Werte von über 75 dB(A) erreicht. An den Fassaden der angrenzenden Wohnbebauung werden Werte von 70-75 dB(A) erreicht. Auch am Tempelhofer Weg im Norden ist die Lärmbelastung hoch, jedoch deutlich geringer als am Sachsendam. Hier werden Werte an den Fassaden von 60-65 dB(A) erreicht. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Sachsendamms befindet sich ein Möbelmarkt der von der Straße abgerückt ist, so dass Schallreflexionen nicht entstehen. Entlang der Gotenstraße werden Werte von 65-70 dB(A) erreicht. Eine hohe Belastung erfolgt auch durch den Schienenverkehr der S-Bahn, der in das Plangebiet und die angrenzende Bebauung an der Gotenstraße einwirkt. Es werden Werte von 55-60 Lden (Tag-Nacht-Lärmindex) erreicht. Die Belastung durch verkehrsbedingte Emissionen (Lärm und Luft) des Plangebietes wird vor allem am Sachsendam als hoch eingeschätzt. Die Empfindlichkeit gegenüber einer Zunahme des Straßenverkehrslärms wird als hoch bewertet.

Für das **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter** hat das Plangebiet keine Bedeutung. Es befinden sich keine Denkmale im Plangebiet. Südwestlich des Sachsendamms liegt das Sportzentrum Sachsendam, das als Ensemble unter Denkmalschutz steht. Nordöstlich des Plangebietes an der Gotenstraße befindet sich das BEWAG- Verwaltungs- und Fertigungsgebäude von 1925-1927.

1.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 1 ha auf. Das Grundstück wird künftig eine Größe von 5.824 m² haben. Ziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, da die geltende Ausweisung eines beschränkten Arbeitsgebietes der Bestandssicherung und der geplanten Wohnnutzung im angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-73 VE entgegen steht.



Aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 7-74 werden Wirkfaktoren abgeleitet, anhand derer die Auswirkungen auf die Umwelt, sowie auf Natur und Landschaft geprüft werden. Die Planung führt schutzgutbezogen zu folgenden Umweltauswirkungen:

Für das **Schutzgut Boden** werden anlagebedingt durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorbereitet. Gegenstand des Bebauungsplans ist die Sicherung einer bestehenden Nutzung. Der Bebauungsplan sieht eine erweiterte Baukörperausweisung vor. Diese entspricht dem gegenwärtigen Nutzungsmaß. Es erfolgt keine bzw. nur eine marginale weitere Flächeninanspruchnahme sollte der unwahrscheinliche Fall einer Neubebauung eintreten. Auswirkungen auf den Boden können daher ausgeschlossen werden.

Ausnahme bildet der Bereich der Straßenverkehrsfläche. Der Tempelhofer Weg soll zu einer attraktiven Stadtstraße für Fußgänger verbreitert werden. Der Vorgartenbereich wird

zukünftig Straßenland, d.h. 170 m² Vorgarten werden versiegelt. Diese Beeinträchtigung liegt unter der Erheblichkeitsschwelle. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind bezogen auf dieses Schutzgut nicht zu erwarten.

Auch für das **Schutzgut Wasser** sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die anlage-, bau- und betriebsbedingten Komponenten zu erwarten. Durch den Bebauungsplan wird die bestehende Bebauung planungsrechtlich gesichert. Der begrünte Innenhof wird damit gesichert, der sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirkt. Der Anschluss an die Mischwasserkanalisation bleibt von der Planung unberührt, so dass sich weder eine Verbesserung noch eine Verschlechterung des aktuellen Zustands ergibt.

Anlagebedingt werden bezogen auf das **Schutzgut Klima/ Luft** keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet. Mit der Planung ist kein Eingriff in klimarelevante Vegetation verbunden.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf die Lufthygiene können ausgeschlossen werden, da durch die Planung selbst keine Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs erfolgen wird. Der Tempelhofer Weg wird jedoch zukünftig durch den Bebauungsplan 7-29 (EUREF-Gelände), die vorhabenbezogenen Bebauungspläne 7-73 VE und 7-81 VE und die Öffnung des Tempelhofer Weges für den Zweirichtungsverkehr stärker frequentiert werden. Im Rahmen einer lufthygienischen Untersuchung wurde festgestellt, dass durch die Planung des Bebauungsplans 7-73 VE aufgrund der geschlossenen Blockrandbebauung am Sachsendamm und am Tempelhofer Weg eine engere Straßenschlucht entsteht, die ein verändertes Windfeld zur Folge hat. Auf den Gehwegen am Sachsendamm und Tempelhofer Weg ergeben sich damit leichte höhere Luftschadstoffkonzentrationen. Die Immissionsgrenzwerte werden dennoch für alle drei Luftschadstoffe im Plangebiet und in seiner Umgebung sicher eingehalten. Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Für das **Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt** werden keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung vorbereitet. Gegenstand des Bebauungsplans ist die Sicherung einer bestehenden Nutzung. Das gegenwärtige Nutzungsmaß wird festgesetzt werden. Die Baugrenzen orientieren sich an der bestehenden Bebauung. Es erfolgt keine weitere Flächeninanspruchnahme. Auswirkungen auf die Vegetation können daher ausgeschlossen werden. Ausnahme bildet der Bereich der Straßenverkehrsfläche. Der Tempelhofer Weg soll zu einer attraktiven Stadtstraße für Fußgänger verbreitert werden. Der Vorgartenbereich wird in diesem Bereich zu Straßenland. Der Verlust von rund 170 m² Vorgarten liegt unter der Erheblichkeitsschwelle. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind bezogen auf dieses Schutzgut nicht zu erwarten.

Für das **Schutzgut Landschaftsbild** erfolgen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung. Die Wohnbebauung wird in ihrem Bestand gesichert. Auswirkungen auf prägende Vegetation sind nicht zu erwarten. Ausnahme bildet der Vorgartenbereich des Tempelhofer Weges. Auch hier ist die Beseitigung des Vorgartenbereiches keine erhebliche Beeinträchtigung.

Für das **Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung** erfolgen durch die Planung selbst keine erheblichen Beeinträchtigungen. Durch die Planung ist keine Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs verbunden, da eine bestehende Nutzung gesichert wird. Dennoch sind allein die Belastungen im Bestand so hoch, dass gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet nicht gegeben sind. In den Bebauungsplan werden daher Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (Grundrissausrichtung, Fensterkonstruktion, Vorgabe eines zu erreichenden Innenraumpegels) aufgenommen. Diese beziehen sich aber ausschließlich auf den Ausbau oder Umbau vorhandener Gebäude sowie den Ersatzneubau nach Abriss vorhandener Gebäude.

Im räumlichen Umfeld erfolgen Planungen, die sich auf das Plangebiet auswirken könnten. Direkt angrenzend wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-73 VE festgesetzt. Hier sind 279 Wohneinheiten geplant. Die Tiefgarage sieht 100 Stellplätze vor. Es wird von 570 zusätzlichen Fahrten ausgegangen. Diese Verkehrszunahme wurde hinsichtlich ihrer Auswirkungen gutachterlich untersucht. Dabei wurden der zukünftige Zweirichtungsverkehr des Tempelhofer Weges und die Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs durch das EUREF-Gelände in die Bewertung eingestellt.

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist, dass durch die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-73 VE erhebliche Pegelminderungen im Wohnblockin-

nenbereich von durchschnittlich 5 dB(A) erreicht werden. Durch den B-Plan 7-74 verändert sich nichts, da die Wohnbebauung bereits besteht.

Die geplanten Gebäudekörper des Bebauungsplans 7-73 VE werden die bestehenden Gebäudekörper an der Gotenstraße verschatten. Im Rahmen einer Verschattungsstudie wurden die Auswirkungen der Planung auf die Besonnungssituation der Bestandsgebäude untersucht. Besonders die Baulückenschließung am Sachsendamms wirkt sich negativ auf die Besonnungssituation der Westfassaden der Bestandsgebäude aus, weil der Blockinnenbereich bisher nur durch niedrige Gebäude und Schuppen bebaut ist. Ergebnis der Studie ist, dass bei einer Verwirklichung des Baukonzepts eine Besonnung der Westfassaden am 17. Januar für eine Stunde und am 21. März für drei Stunden gewährleistet ist. Besonders von Mehrverschattungen betroffen sind Gebäude am südlichen Teil der Gotenstrasse. Die Wohnungen im 1. OG und im Erdgeschoss, deren Besonnung beeinträchtigt wird, profitieren aber künftig von einer wesentlich höheren Wohnruhe des Bebauungsplans. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass von einer ausreichenden Besonnung im Plangebiet ausgegangen werden kann, da die Gebäude auch von der Ostseite besonnt werden. Es werden daher keine erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf die Besonnung durch die angrenzende Planung hervorgerufen.

Für das **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter** hat das Plangebiet keine Bedeutung, Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten. Auch auf die im Umfeld befindliche denkmalgeschützte Schöneberger Sportinsel sowie das Bewag-Gebäude aus den 1920er Jahren sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Für die Schutzgüter entstehen durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen. Es liegen auch keine erheblichen Beeinträchtigungen von Wechselwirkungen vor.

1.3 Vermeidungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan berücksichtigt folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Umweltauswirkungen:

- Erhalt des bestehenden Nutzungsmaßes
- Orientierung der Baugrenzen an der Bestandsbebauung
- Erhalt der bestehenden Vegetation
- Maßnahmen zum passiven Lärmschutz (Grundrissausrichtung, Fensterkonstruktion, Vorgabe eines zu erreichenden Innenraumpegels) bei eventueller Neubebauung.

1.4 Eingriffsbewertung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es gilt Absatz 2 Nr. 4 des § 13a BauGB, danach sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.4.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Planungsziele des Bebauungsplans 7-74 sind bereits realisiert, es wird der Bestand planungsrechtlich gesichert. Mit der Planung ist keine Veränderung verbunden, die die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berühren könnte.

Dem Bebauungsplan stehen keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Sollten Maßnahmen zur Sanierung geplant sein, gelten die Anforderungen des § 44 BNatSchG unmittelbar. Die Beseitigung von Niststätten an Gebäuden darf nur unter der Bedingung erfolgen, dass diese zum Zeitpunkt der Beseitigung unbesetzt sind. Es ist sicherzustellen, dass weder Altvögel, Jungvögel noch Gelege zu Schaden kommen. Vor der Umgestaltung von Gebäuden sowie Baumfällungen sind diese hinsichtlich Nester durch eine fachkundige Person zu untersuchen.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt von annähernd 140 Wohneinheiten in zentraler, gut erschlossener Lage geschaffen und der hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum Rechnung getragen. Die Planung

ergänzt das Wohnungsbauvorhaben in der Nachbarschaft und ermöglicht eingeschränkte und bestandsverträgliche Gewerbenutzungen in geringem Umfang. Die lärmabschirmende Wirkung der zu sichernden Blockrandbebauung kommt auch den zukünftigen Bewohnern der neu zu errichtenden Wohngebäude westlich des Plangebietes zugute. Auch hier ist eine umlaufende Blockrandschließung vorgesehen.

Insgesamt wirkt sich der Bebauungsplan deshalb positiv auf die Bewohner und Nutzer des Plangebietes als auch auf die geplante angrenzende Wohnbebauung aus.

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bereiten die Verbreiterung des Tempelhofer Weges vor. Hierzu ist beabsichtigt, das Flurstück 102 (Vorgartenfläche am Tempelhofer Weg) über Mittel aus dem bezirklichen Titel 4200/89 339 „Städtebauliche Einzelmaßnahmen“ (Haushaltsjahr 2018) anzukaufen. Für den Erwerb der ca. 186 m² großen Fläche, fallen voraussichtlich Kosten von rund 280.000 € inkl. Grunderwerbssteuer, Notarkosten und Grundbucheintragung an.

Der bisher gültige Baunutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als beschränktes Arbeitsgebiet aus. Durch die Festsetzung der Vorgartenfläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche wird die bisher zulässige planungsrechtliche Festsetzung aufgehoben. Die tatsächliche Bebaubarkeit der Vorgartenfläche war, aufgrund der Baufluchtlinie, die der aktuellen Gebäudekante entspricht, jedoch auch bisher nicht zulässig. Mit dem Bebauungsplan wird, mit Ausnahme der Vorgartenfläche (Flurstück 102), allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hierdurch wird der Verkehrswert des Grundstücks, abzüglich der Vorgartenfläche, gesteigert. Die Bebaubarkeit des Grundstücks verbleibt mit seinen Ausweisungen in Grundfläche und Geschossfläche unverändert.

Durch die Festsetzung der Vorgartenfläche als Straßenverkehrsfläche entsteht der Eigentümergemeinschaft kein wirtschaftlicher Nachteil und damit auch kein Vermögensnachteil. Sie kann somit keinen Übernahmeanspruch und keine Entschädigung gemäß § 40 BauGB geltend machen.

Durch die Ausweisung des Flurstücks 102 als Straßenverkehrsfläche wird die bisher ausgeübte zulässige Nutzung als Vorgartenfläche zwar aufgehoben, die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks werden jedoch nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert. Die Bebaubarkeit wird, wie zuvor erläutert, nicht verändert. Ein Entschädigungsanspruch gemäß § 42 Abs. 3 BauGB würde ebenso nicht bestehen.

Sollte der beabsichtigte Ankauf nicht gelingen, ist eine Enteignung zu prüfen.

Der Ausbau des Tempelhofer Weges erfolgt in zwei Bauabschnitten. Die Kosten für den 1. Bauabschnitt (östlicher Tempelhofer Weg zwischen Gotenstraße und Hedwig-Dohm-Straße) werden durch das Programm Stadtumbau West finanziert. Die Kosten des 2. Bauabschnitts (westlicher Tempelhofer Weg zwischen Planstraße und Gotenstraße), werden durch das Programm Sondervermögen Infrastruktur der wachsenden Stadt (SIWA) abgedeckt.

4. Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes werden die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Wohnungen gesichert. Darüber hinaus sind das Wohnen ergänzende Nutzungen, d.h. weitere der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Gastronomiebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Potentielle Änderungen des Verkehrsaufkommens können durch die bestandsorientierten Festsetzungen nur äußerst gering sein und vernachlässigt werden. Auswirkungen auf die Verkehrssituation sind aufgrund des ausschließlich bestandsorientierten Charakters der Planung deshalb nicht zu erwarten.

5. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird im Planbereich eine Wohnbebauung mit annähernd 140 Wohnungen gesichert, für die ein Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätten, Schulen, Spielplätze) besteht. Dieser Bedarf wird durch bereits vorhandene Angebote gedeckt. Ein Mehrbedarf kann aus der Bestandssicherung nicht

abgeleitet werden, so dass die soziale Infrastruktur durch die Planung ausreichend Berücksichtigung findet.

6. Auswirkungen auf das Gender Mainstreaming

Die Planung hat positive Effekte auf den Aspekt des Gender Mainstreaming. Das Gender Mainstreaming berücksichtigt u.a. die unterschiedliche Raumeignung der Geschlechter und spezifischen Nutzungsansprüche unterschiedlicher Nutzergruppen (Anwohner, Arbeitsbevölkerung, Senioren, Kinder, etc.) hinsichtlich der Aufenthaltsqualität und Gestaltung von Kommunikationsorten. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung hat positive Auswirkungen auf alle Bevölkerungsgruppen. Durch die Festsetzungen wird ein begrüntes Wohnumfeld gesichert, das – abgeschirmt vom stark verkehrsbelasteten Sachsendamm – insbesondere Kindern, Jugendlichen, kinderbetreuenden Personen und älteren Menschen Raum für Aufenthalt, Naherholung und Kommunikation bietet. Darüber hinaus kann durch die Sicherung der Wohnungen soziale Kontrolle und subjektives Sicherheitsgefühl im öffentlichen Straßenraum auch weiterhin gewährleistet werden.

IV. Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht 7-74

Mit Schreiben vom 06. Januar 2014 wurden die zuständige Senatsabteilung sowie die gemeinsame Landesplanung (GL) gemäß § 5 AGBauGB über die Planungsabsicht informiert. Es bestanden keine Bedenken gegen die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans 7-74 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und die gleichzeitige Geltungsberichtsreduzierung des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XI-231ab.

2. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 7-74

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 18.03.2014 beschlossen, den Bebauungsplan 7-74 aufzustellen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt vom 13.06.2014 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sind wie folgt gegeben:

- Der Bebauungsplan wird für eine Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt.
- Durch Festsetzung einer erweiterten Baukörperausweisung wird eine zulässige Grundfläche von ca. 2.460 m² ermöglicht. Die Größe der Grundfläche liegt somit unterhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Obergrenze von 20.000 m².
- Auch unter Berücksichtigung des in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-73 VE, der den angrenzenden Wohnungsneubau zwischen Tempelhofer Weg und Sachsendamm vorbereiten soll und in dem eine zulässige Grundfläche von ca. 4.880 m² festgesetzt wird, wird der Schwellenwert von 20.000 m² nicht überschritten. Einen engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären, liegt nicht vor.
- Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. dem Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Berlin einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch den Bebauungsplan nicht begründet.
- Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Eine Umweltprüfung wird im beschleunigten Verfahren nicht durchgeführt.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit konnte sich gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 16. Juni bis einschließlich 11. Juli 2014 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen und sich zu dieser Planung äußern.

In dieser Zeit lag der Entwurf des Bebauungsplans 7-74 im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Rathaus Schöneberg, John-F. Kennedy-Platz, Zimmer 3047 öffentlich aus. Zudem konnte dieser auf der Website des Bezirksamtes eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 25 vom 13.06.2014 und auf der Website des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg bekanntgegeben. Es informierten sich ca. 30 Bürger über die Planinhalte. Insgesamt wurden 30 schriftliche Stellungnahmen abgegeben, von denen 21 Stellungnahmen in überwiegenden Teilen identischen Inhaltes sind.

Der überwiegende Teil der vorgebrachten Bedenken richtet sich gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-73 VE, der zeitgleich eingesehen werden konnte, und ist somit nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Nur wenige Bedenken betreffen die Planungsziele für das Bebauungsplanverfahren 7-74. Die Äußerungen sind nach Abwägung in die Planung eingeflossen.

Die Abwägung des Ergebnisses der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit wurde am 29.09.2015 vom Bezirksamt beschlossen. Anschließend wurden die Bürger, die sich zum Verfahren geäußert hatten, schriftlich über das Ergebnis der Abwägung informiert.

Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen

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

1. Kritik an der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB hinsichtlich einer Verkennung der Verfahrensvoraussetzungen und mangelnder Öffentlichkeitsbeteiligung
2. Widerspruch gegen eine Verbreiterung des Tempelhofer Weges zu Lasten der Privatgrundstücke und fehlende Information über die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen
3. Mögliche Verkehrszunahme durch die geplante Verbreiterung des Tempelhofer Weges
4. Fehlende Information über die künftige verkehrliche Funktion und Gestaltung der Gotenstraße
5. Kritik an der Verschattungsstudie hinsichtlich fehlender Berücksichtigung der geplanten Bebauung östlich der Gotenstraße (im Verfahren befindlicher Bebauungsplan 7-75)

Zusammenfassung der Abwägung

Zu 1:

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm insbesondere eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Dabei sind die Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bei der Berechnung der Grundfläche mit zu berücksichtigen. Ein solcher Zusammenhang kann nach gängiger Rechtsauffassung nur zwischen Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden, in Betracht kommen, nicht aber bei Kumulation eines Bebauungsplans der Innenentwicklung mit einem sonstigen Bebauungsplan, im Rahmen dessen eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Der angrenzende Bebauungsplan 7-75 wird jedoch mit Umweltprüfung durchgeführt. Aus diesem Grund kann die zulässige Grundfläche, die der Bebauungsplan 7-75 festsetzt, unberücksichtigt bleiben.

Berücksichtigt werden muss jedoch die zulässige Grundfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-73 VE, der im beschleunigten Verfahren und in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wird. Der o.g. Schwellenwert von 20.000 m² wird durch die Bebauungspläne 7-73 VE und 7-74 nicht erreicht, so dass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Eine angemessene Beteiligung der Öffentlichkeit ist im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens gewährleistet:

Im beschleunigten Verfahren kann auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB verzichtet werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB). Wird hiervon Gebrauch gemacht, ist die Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB darüber zu informieren, wo sie sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sie sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Im Rahmen dieses Verfahrens wurde anstelle einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die Bebauungsplanunterlagen konnten vom 16.06.2014 bis zum 11.07.2014 im Rathaus Schöneberg sowie auf der Website des Bezirksamtes eingesehen und Stellungnahmen abgegeben werden.

Darüber hinaus ist die Auslegung der Bebauungsplanunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beachtet, in deren Rahmen sich die Öffentlichkeit erneut über die Planung informieren und Stellung nehmen kann.

Die Interessen der betroffenen Bewohner und Eigentümer werden als privater Belang in die Abwägung eingestellt und mit anderen Belangen wie die Sicherung von dringend erforderlichem Wohnraum in innerstädtischer, gut erschlossener Lage abgewogen.

Zu 2:

Die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche auf dem Gemeinschaftsgrundstück der Stellungnehmenden ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens 7-74. Es ist geplant, das Flurstück durch einen Flächentausch zu erwerben. Im Gegenzug sollen die Eigentümer die Grundstücksflächen der

Vorgärten an der Gotenstraße, die heute auf öffentlicher Straßenverkehrsfläche liegen, die sich im Eigentum des Landes Berlin befindet, erhalten. Dieser Flächentausch soll in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und den Eigentümern des Flurstücks 102 vereinbart werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-73 VE sichert analog durch Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche die erforderlichen privaten Grundstücksflächen für eine Querschnittserweiterung des Tempelhofer Weges. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans sondern obliegt der für die Planung von Verkehrsanlagen zuständigen Behörde. Informationen zur inzwischen konkretisierten Ausbauplanung sind beim Fachbereich Straßen des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg zu erfragen. Für die Gotenstraße gibt es derzeit keine Ausbau-Planungen.

Zu 3:

Geplant ist der Umbau des Tempelhofer Weges zu einer Stadtstraße mit hoher Aufenthaltsqualität. Die beabsichtigte Querschnittserweiterung dient vor allem Baumpflanzungen und der Verbreiterung der Gehwege. Mit einem höheren Verkehrsaufkommen aufgrund des Umbaus ist nicht zu rechnen, die geplante Fahrbahnbreite liegt sogar unter der im Bestand.

Zu 4:

Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans, sondern obliegt der für die Planung von Verkehrsanlagen zuständigen Behörde. Informationen zur inzwischen konkretisierten Ausbauplanung des Tempelhofer Weges sind beim Fachbereich Straßen des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg zu erfragen. Zudem wird ein Bebauungsplanverfahren für die Erweiterung dieses Straßenzuges durchgeführt, bei dem die Öffentlichkeit noch beteiligt wird. Für die Gotenstraße gibt es derzeit keine Ausbau-Planungen.

Zu 5:

Jeder Bebauungsplan muss für sich genommen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigen. Dies bedeutet, dass es Aufgabe des Planverfahrens 7-75 ist, ausreichende Besonnungen der Bestandsbebauung sicherzustellen. Der Bebauungsplanentwurf 7-75 sieht aufgrund der vorhandenen Geländeneigung eine gestaffelte Traufhöhe von 21,0 m über Geländeoberkante im Bereich der Gotenstraße/Tempelhofer Weg und eine Traufhöhe von 23,5 m über Geländeoberkante am Sachsendamm vor. Damit orientieren sich die geplanten Traufhöhen an der traditionellen Berliner Traufhöhe (etwa 22 m über der Geländeoberkante).

Die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zur Wohnbebauung in der Gotenstraße werden eingehalten bzw. nicht ausgeschöpft. Damit ist davon auszugehen, dass eine ausreichende Belichtung der gegenüberliegenden Bestandsgebäude gewährleistet wird. Zudem ist anzumerken, dass die geplante Blockrandbebauung nur gegenüber der Grundstücke Gotenstraße 41 bis 43 parallel verlaufen soll. Etwa in Höhe der Gotenstraße 41 soll die Gebäudekante nach Nordosten abknicken, wodurch der Raum gegenüber den Grundstücken Gotenstraße 34 bis 40 eine deutliche Aufweitung erfährt.

Im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan 7-75 werden die Auswirkungen der geplanten Bebauung hinsichtlich der planermöglichten Nutzungsmaße geprüft und in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB dargelegt. Darüber hinaus wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, die mögliche Auswirkungen auch auf den Menschen und seine Gesundheit untersucht. Die Ergebnisse werden in die weitere Planung einfließen.

Auswirkungen der Planänderungen (nach Abwägung)

Im Ergebnis der Abwägung sind redaktionelle Änderungen und Ergänzungen der Begründung vorgenommen worden.

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

4.1 Zusammenfassung der Abwägung zur TÖB-Beteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf 7-74 fand vom 20. Januar 2016 bis einschließlich 17. Februar 2016 statt. In diesem Rahmen wurden 37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums gingen 13 Stellungnahmen ein, eine Stellungnahme (FB Bauaufsicht und Untere Denkmalschutzbehörde) ging nach Fristverlängerung zeitgerecht ein. 14 Stellungnahmen wurden verspätet eingereicht. Bei der Abwägung wurden alle 27 eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt. Die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VII B wurde nach Klärung angepasst.

In 19 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert bzw. nur Hinweise gegeben, die für den Planinhalt nicht von Belang sind. In 4 Stellungnahmen wurden Hinweise zur weiteren Planung gegeben. In 4 Stellungnahmen wurden Anregungen und Bedenken geäußert. Die Äußerungen in den Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Inhalte:

Natur/Umwelt

- Ergänzung der Grünfestsetzung
- Anpassung an die Ausführungen zur Lärminderungsplanung

Belange der Wirtschaft/Gewerbe

- Schutz des angrenzenden Gewerbehofs vor heranrückender Wohnbebauung
- Schutz des benachbarten Recyclinghofes

Finanzierung/ Auswirkungen auf den Haushalt

- Klarstellung zur Finanzierung des Ausbaus Tempelhofer Weg

Sonstiges

- Anpassung der Planunterlage
- redaktionelle Aktualisierung eines zitierten Planwerkes in der Begründung
- Ergänzende Hinweise zur technischen Infrastruktur

4.2 Natur und Umwelt

Das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg empfiehlt, die textliche Festsetzung Nr. 11 (Erhalt des vorhandenen wertvollen Baumbestandes und bei Abgang Neupflanzung, jetzt TF Nr. 9) durch eine planerische Festsetzung zu ergänzen.

Abwägung: *Der Hinweis ist bereits im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Bei der textlichen Festsetzung Nr. 11 (jetzt TF Nr. 9) handelt es sich um eine planerische Festsetzung. Diese betrifft die gesamte nicht überbaubare Fläche. Eine zeichnerische Festsetzung zur gesonderten Verortung der Grünfestsetzung ist daher nicht notwendig.*

Änderung: keine

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C 31, gibt folgende Hinweise zur Lärminderungsplanung:

Neben den im Plangebiet hauptsächlich vorherrschenden Emissionen durch die stark befahrenen Straßen Sachsendamm, Gotenstraße und Tempelhofer Weg wird auch Schienenlärm in das Gebiet emittiert. In der Begründung wird erwähnt, dass die Prognosewerte des Schienenlärms in die Darstellung des baulichen Planzustands einfließen. Es wird jedoch nicht deutlich, in welchem Verhältnis sie zu den Beurteilungspegeln im Gebiet beitragen. Daher sollten die Einflüsse des Schienenlärms im Plangebiet unter Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchung (ALB, 13.11.2015) expliziter in der Begründung herausgearbeitet werden.

Abwägung: *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird dementsprechend ergänzt.*

Änderung: Ergänzung der Begründung

Die schalltechnische Untersuchung zieht zur Bewertung der Lärmsituation Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts heran; dies wird auch im Begründungsentwurf aufgegriffen.

Dem ist aus fachlicher Sicht zu widersprechen. Die Lärmwirkungsforschung hat als gesundheitsrelevante Schwellenwerte 65/55 dB(A) tags/nachts ermittelt (siehe hierzu Sondergutachten des Rates von Sachverständigen für Umweltfragen, Drucksache 14/2300, 14. Wahlperiode vom 15.12.1999). Auch mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurden diese Werte als Zielwerte beschlossen. In einem Planverfahren sollten daher jedenfalls diese Werte zur Bewertung herangezogen werden. Das Gutachten und die Begründung sollten entsprechend überarbeitet werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Überschreitungen der Werte von 70/60 dB(A) tags/nachts von Gerichten als Schwelle eines enteignungsgleichen Eingriffs definiert wurden.

Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die im Gutachten verwendeten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung, (70/60 dB(A) tags/nachts) sind gerichtlich anerkannt und beziehen sich auf die in der Bauleitplanung verpflichtend zu berechnenden Beurteilungspegel. Die in der Stellungnahme erwähnten Schwellenwerte der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung (von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt) sind in Bezug auf die Bauleitplanung zwar von Belang, stellen jedoch lediglich Zielwerte im Rahmen der Lärmaktionsplanung dar.

Darüber hinaus, können die berechneten Beurteilungspegel des Gutachtens nicht ohne weiteres mit den Schwellenwerten der 2. Stufe verglichen werden. Um eine Vergleichbarkeit herzustellen, bedürfte es umfangreicher zusätzlicher Berechnungen, die i. d. R. aus Kostengründen nicht durchgeführt werden. Die Lärmaktionsplanung ist zwar keine von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB jedoch ein Umweltbelang nach Nr. 7 und damit der Abwägung zugänglich.

Ein enteignungsgleicher Eingriff ist dann angezeigt (vgl. bisherige BGH-Urteile), wenn aufgrund eines Vorhabens (Straßen- oder Schienenwegbau) sich die Situation für ein bestehendes Wohngebäude so sehr verschlechtert, dass die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts erstmalig oder weitergehend überschritten werden, so dass der Vorhabenträger den Eigentümer im worst-case entschädigen muss, da das Vorhaben die Wohnnutzung zukünftig ausschließt. Der Eigentümer würde also infolge des Vorhabens enteignet. Im Bebauungsplanverfahren 7-74 ist dies jedoch nicht gegeben. BGH-Entscheidungen, bei denen auf Enteignung entschieden wurde, beziehen sich auf Beurteilungspegel von tags mehr als 70 dB(A) und/oder nachts mehr als 60 dB(A).

Änderungen: keine

Des Weiteren ist zu bemerken, dass der Lärmaktionsplan 2013-2018 am 6. Januar 2015 vom Berliner Senat beschlossen wurde und sich somit nicht mehr, wie auf S.10 der Begründung angegeben, „in Aufstellung“ befindet.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wird redaktionell angepasst.

Änderung: redaktionelle Ergänzung der Begründung

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass derzeit zur Unterstützung der Einbringung einer lärmgeschützten Außenschalldämmung ein Schallschutzfenster-Förderprogramm bei SenStadtUm IX C 3 besteht. Eine Vorprüfung hat ergeben, dass heute die Eigentümer der Gebäude antragsberechtigt sind, deren Baugenehmigung vor dem 3. Oktober 1990 erteilt wurde. Von SenStadtUm IX C 3 wird eine direkte Ansprache der Eigentümer im Zuge des Bebauungsplanverfahrens unterstützt, um auf das Förderprogramm gezielt aufmerksam zu machen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird dementsprechend ergänzt.

Änderung: Ergänzung der Begründung

4.3 Belange der Wirtschaft / Gewerbe

Die Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten (Wbf3) sieht die geplante Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes kritisch. Mit dessen Festsetzung könnten u. a. Abwehransprüche gegenüber dem westlich angrenzenden Gewerbehof ausgelöst werden. Es wird daher darum gebeten Vorkehrungen zu treffen, die die dort angesiedelten Gewerbebetriebe in ihrem Bestand schützen. Es wird diesbezüglich auf die Stellungnahme zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-73 VE vom 29.05.2015 verwiesen, mit der für den Erhalt der gewerblichen Nutzungen des westlichen Nachbargrundstücks plädiert wurde.

Abwägung: Die geplante Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets orientiert sich an der vorhandenen Bestandswohnbebauung. Diese soll daher auch planungsrechtlich gesichert werden. Die Ausweisung WA ist aus dem Flächennutzungsplan Berlin entwickelt, der hier eine M2 Fläche darstellt. Darüber hinaus ist es spätestens seit 1993 kommunalpolitischer Konsens, die Gewerbeflächen am Tempelhofer Weg zu Mischbauflächen respektive Kerngebiet umzunutzen. Dies entspricht auch der Forderung des Konsensplans aus dem Jahr 2010 für das Teilgebiet 8, welcher für das Plangebiet neben wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen auch die Sicherung des Bestandswohnens vorsieht.

Seither haben sich die Zielvorstellungen von Bezirk und Land dahingehend verändert, dass im Bereich der Schöneberger Linse zur Deckung dringend benötigten Wohnraums nunmehr in größerem Umfang Wohnraum geschaffen werden soll. Diesem Ziel entspricht auch das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 7-73 VE auf dem angrenzenden westlichen Grundstück, das Wohnnutzung planungsrechtlich vorbereitet. Die im Plangebiet ehemals ansässigen Betriebe (Kfz-Werkstätten, Kfz-Gebrauchtwagen- und Reifenhandel) sind mit der beabsichtigten Wohnnutzung nicht vereinbar, ein Verbleib dieser Mieter im Plangebiet war aus Gründen des Immissionsschutzes nicht möglich. Die Gewerbebetriebe wurden zwischenzeitlich geschlossen. Als mögliche Ersatzstandorte in räumlicher Nähe zum Plangebiet kamen die vorhandenen Gewerbegebiete Naumannstraße, Werdauer Weg und Bessemerstraße in Frage. Diese eignen sich insbesondere auch für kleinteilige Gewerbebetriebe, die auf innerstädtische Lagen angewiesen sind.

Den überwiegend in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Gewerbebetrieben sind bereits aufgrund der bestehenden Wohnbebauung, auf die Rücksicht zu nehmen ist, Grenzen hinsichtlich möglicher betrieblicher Erweiterungen gesetzt. Weitere Beschränkungen der Entwicklungspotentiale aufgrund der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Wohnbebauung sind bei diesen Betrieben deshalb auszuschließen.

Änderungen: redaktionelle Ergänzung der Begründung

Die Berliner Stadtreinigungsbetriebe BSR weisen darauf hin, dass keine besonderen Anforderungen für Lärm, der durch die TA Lärm geregelt wird, im B-Plan enthalten sind. Auch werden keine Berechnungen zur Ist-Situation angeführt. Die BSR betreibt in der Nähe dieses B-Plan-Gebietes am Tempelhofer Weg / Ecke Wilhelm-Kabus-Str. einen Recyclinghof, der mittelfristig fortbestehen soll. Unter Punkt 3.5.1.2. Teil II - Gewerbelärm ist des Weiteren der Hinweis vermerkt, dass zur Einhaltung der Grenzwerte eine Veränderungssperre für das BSR-Grundstück sinnvoll sein kann.

Zu diesen Punkten wird Einspruch angemeldet, da damit die Geschäftsgrundlage für den Betrieb des RC - Hofes entzogen wird. Dieser soll längstens bis 2020 betrieben werden. In Abstimmung mit dem BZA werden derzeit Umgestaltungsmaßnahmen seitens der BSR auf dem RC-Hof geprüft, die zur Verringerung der Lärmemission führen und somit für den Zeitraum 2018-2020 eine parallele Wohnnutzung auf dem benachbarten Grundstück der BSR sowie das Betreiben des RC-Hofes ermöglichen.

Abwägung: Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung für den BSR-Recyclinghof setzt bereits Auflagen zum Lärmschutz fest. Demnach dürfen an den maßgeblichen Immissionsorten gem. Nr. 2.3 TA Lärm im Einwirkungsbereich der Recyclinganlage an den nächstgelegenen Wohnhäusern Gotenstraße 34-43 sowie Tempelhofer Weg 25-26 Beurteilungspegel von tags 55 dB(A) nicht überschritten werden. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die festgesetzten Werte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten. Damit sind die Anforderungen der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete erfüllt und es ist keine schalltechnische Untersuchung gem. TA Lärm zum Bebauungsplanverfahren 7-74 erforderlich. Inzwischen besteht Konsens, dass die BSR ihren Recyclinghof spätestens am 31.12.2020 schließt. Hier soll ein Kerngebiet ausgewiesen werden. Hierzu ist der Bebauungsplan XI-231abb in Aufstellung. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Änderung: Ergänzung der Begründung

Die Industrie- und Handelskammer zu Berlin, Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung, nimmt wie folgt Stellung: Durch die wachsende Stadt werden im gesamten Stadtgebiet vermehrt gewerbliche Flächen zu Gunsten von Wohnnutzungen eingeschränkt. Auch wenn die wachsende Stadt hohe Anforderung an die Schaffung von Wohnraum stellt, müssen Flächen für gewerbliche Nutzungen gesichert werden, zumal auch im Bezirk Tempelhof-Schöneberg der Nachfrage an Flächen für Erweiterungen von Bestandsunternehmen als auch für Neuansiedlungen nicht entsprochen werden kann. Es muss daher gewährleistet sein, dass durch die geplante Wohnnutzungen keine Nutzungskonflikte mit Gewerbe in der Nachbarschaft ausgelöst und die gewerbliche Entwicklung erheblich eingeschränkt wird.

Abwägung: Es handelt sich um die Bestandsicherung der vorhandenen Wohnbebauung, es wird keine weitere geplante Wohnnutzung planungsrechtlich vorbereitet. Bebauungsplaninhalte sind durch die Stellungnahme nicht betroffen. Ziel des Flächennutzungsplans Berlin im Bereich der Schöneberger Linse sind M1- und M2-Gebiete. Es handelt sich hier nicht um einen Sicherungsbereich für gewerbliche Nutzung. Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg sind großflächig entsprechende Gewerbe- und Industriegebiete planungsrechtlich gesichert.

Änderungen: Keine

4.4 Finanzierung/ Auswirkungen auf den Haushalt

Die Senatsverwaltung für Finanzen, Abt. I D 13 nimmt wie folgt Stellung:

Zur Schaffung einer Stadtstraße durch Ausbau / Erweiterung des Tempelhofer Wegs ist ein Tausch von Grundstücksflächen zwischen der privaten Eigentümergemeinschaft und dem Land Berlin vorgesehen. Zum einen könnte eine Ungleichheit der Wertigkeit der Flächen zu zusätzlichen Ausgaben führen. Darüber hinaus ist die Aussage zu den finanziellen Auswirkungen des B-Plans nicht hinreichend konkret. Klar gestellt werden muss, wer die Kosten für den Erwerb und die Ausbaumaßnahmen tragen soll. Soweit dann der Berliner Haushalt betroffen ist, muss dargestellt werden, ob bereits Mittel und ggf. an welcher Stelle diese Mittel veranschlagt worden sind oder in künftigen Haushalten hierfür Vorsorge zu treffen ist.

Abwägung: Alternativ zum Grundstückstausch ist nun der Ankauf der notwendigen Fläche beabsichtigt. Das Flurstück 102 (Vorgartenfläche am Tempelhofer Weg) wird über Mittel aus dem bezirklichen Titel 4200/89 339 „Städtebauliche Einzelmaßnahmen“ (Haushaltsjahr 2018) angekauft. Für den Erwerb der ca. 186 m² großen Fläche, fallen voraussichtlich Kosten von rund 280.000 € inkl. Grunderwerbssteuer, Notarkosten und Grundbucheintragung an.

Der Ausbau des Tempelhofer Weges erfolgt in zwei Bauabschnitten. Die Kosten für den 1. Bauabschnitt (östlicher Tempelhofer Weg zwischen Gotenstraße und Hedwig-Dohm-Straße) werden durch das Programm Stadtumbau West finanziert. Die Kosten des 2. Bauabschnitts (westlicher Tempelhofer Weg zwischen Planstraße und Gotenstraße), werden durch das Programm Sondervermögen Infrastruktur der wachsenden Stadt (SIWA) abgedeckt.

Änderungen: Ergänzung der Begründung

Der Baunutzungsplan, in der Fassung vom 28. Dezember 1960 in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958 (BO 58) als übergeleiteter rechtsverbindlicher Bauleitplan, weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als beschränktes Arbeitsgebiet aus. Sofern sich aus der Festsetzung der Vorgärtenflächen der Eigentümergemeinschaft als Verkehrsfläche Entschädigungsansprüche ergeben könnten und damit eine Belastung künftiger Haushalte, ist auch hierzu eine Aussage zu treffen.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wird dieser Punkt geklärt.

Änderungen: Ergänzung der Begründung

4.5 Sonstiges

Der Fachbereich VermG des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg verweist darauf, dass in der Planunterlage der Schriftzug Bebauungsplan XI-231 ab versetzt werden muss, da das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg am 01.09.2015 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-81 VE aufstellte. Außerdem wird auf die Änderung der BauNVO verwiesen.

Abwägung: *Die Planunterlage wird den Anmerkungen entsprechend korrigiert.*

Änderung: Anpassung der Planunterlage

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VII B, verweist darauf, dass der aktuelle Bestandsplan des StEP Verkehrs aus dem Jahr 2015 ist. Er sollte daher in den Ausführungen zitiert werden.

Abwägung: *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Begründung wird redaktionell angepasst.*

Änderung: redaktionelle Ergänzung der Begründung

Die Vattenfall Europe Wärme AG weist darauf hin, dass die im Planungsgebiet vorhandene Wohnbebauung im Sachsenamm 65, 66 der Gothestraße 34-42 und dem Tempelhofer Weg 25, 26 über eine dezentrale Anlage der Vattenfall Europe Wärme AG mit Wärme versorgt wird.

Abwägung: *Die Hinweise werden in die Begründung übernommen.*

Änderung: Ergänzung der Begründung.

Die Vattenfall Europe Business Services, Real Estate Management Berlin, weisen darauf hin, dass sich in dem betrachteten Gebiet Mittel- und Niederspannungsanlagen befinden. An der Kreuzung Gotenstraße Ecke Sachsenamm liegen zwei 11 0-kVKabelsysteme (inkl. Begleitkabel) der Stromnetz Berlin GmbH, welche nicht überbaut werden dürfen. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung kann zurzeit keine Aussage getroffen werden.

Abwägung: *Die Hinweise zu den genannten Kabelanlagen werden in der Begründung ergänzt. Die übrigen Hinweise treffen nicht zu, da es sich um die Bestandsicherung der vorhandenen Wohnbebauung handelt und daher keine Baumaßnahmen planungsrechtlich vorbereitet werden. Bebauungsplaninhalte sind durch die Stellungnahme nicht betroffen.*

Änderung: redaktionelle Ergänzung der Begründung

4.6 Ergebnis aus der Abwägung und der weiteren Planentwicklung

Im Ergebnis der Abwägung sowie der weiteren Planentwicklung wurden neben Anpassungen der Planunterlage, redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Begründung keine Änderungen der Planungen bzw. weitere Bearbeitungen durchgeführt.

4.7 Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange über das Abwägungsergebnis

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange die im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB planungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht haben, sind mit Schreiben vom 19. April 2017 über das Abwägungsergebnis informiert worden. Einsprüche gegen die Abwägungsentscheidung konnten bis zum 12. Mai 2017 vorgebracht werden. Insgesamt gingen drei Stellungnahmen fristgerecht und eine Stellungnahme verspätet ein, wobei in drei Stellungnahmen keine Bedenken geäußert wurden.

Vom Sachgebiet Natur- und Bodenschutz des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg wurde folgender Einwand vorgebracht:

Aus landschaftsplanerischer Sicht bestehen Bedenken gegen die Abwägung Nr. 11 (Sachgebiet Natur- und Bodenschutz). Eine zeichnerische Darstellung des vorhandenen wertvollen Baumbestandes auf der nicht überbaubaren Fläche durch Umgrenzung der Fläche mit Erhaltungsbindung dient der planerischen Klarheit. Ansonsten ist der vorhandene wertvolle Baumbestand nicht ausreichend gegen andere Nutzungen, die auf der Fläche nicht auszuschließen sind, gesichert.

Abwägung: *Der Baumbestand wird bereits über die textliche Festsetzung Nr. 9 (früher Nr. 11) gesichert. Diese betrifft die gesamte nicht überbaubare Fläche. Einer weiteren Präzisierung bedarf es laut Rechtsprechung nicht. Eine zeichnerische Festsetzung zur gesonderten Verortung der Grünfestsetzung ist daher entbehrlich.*

Zur Klarstellung, dass im Plangebiet wertvoller Baumbestand vorhanden ist, wurden die Bestandsbäume auf dem Privatgrundstück in die Planunterlage übernommen.

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

Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 8. Mai 2017 bis einschließlich 9. Juni 2017 die Möglichkeit, Einsicht in die Planunterlagen zu nehmen. In dieser Zeit lag der Entwurf des Bebauungsplans im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abt. Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung, Zimmer 3048, John-F-Kennedy-Platz (Rathaus Schöneberg) 10825 Berlin öffentlich aus. Zudem konnten die Unterlagen ab Auslegungsbeginn auch auf der Website des Bezirksamts eingesehen werden. Ausgelegt wurden der Entwurf des Bebauungsplans 7-74 mit der dazugehörigen Begründung sowie allen für das Planverfahren relevanten (insbesondere die in der Begründung aufgeführten) Gutachten.

Die öffentliche Auslegung ist am 28. April 2017 im Amtsblatt für Berlin Nr. 17 auf Seite 1890 bekannt gemacht worden. Auf die Beteiligungsmöglichkeiten zum Entwurf des Bebauungsplans 7-74 wurde zudem durch Anzeige in der Tagespresse (Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost) am 28. April 2016 und durch Hauswurfsendung in der Umgebung des Geltungsbereiches hingewiesen. Zusätzlich wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Insgesamt informierten sich 9 Bürger über die Planung. Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums gingen keine Stellungnahmen ein.

6. Anpassung der Planzeichnung und der Begründung

Da der benachbarte Bebauungsplan 7-73 VE zwischenzeitlich festgesetzt wurde, wurden die Planunterlage sowie die Begründung nach der öffentlichen Auslegung dementsprechend berichtigt. Des Weiteren erfolgte eine redaktionelle Korrektur der textlichen Festsetzung Nr. 5.

Bei den Berichtigungen handelt es sich um Berichtigungen, die nicht zu einer Veränderung des Planinhaltes führen – auf eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde daher verzichtet.

7. Anzeigeverfahren gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 AGBauGB wurde der Bebauungsplanentwurf 7-74 am 24. Juli 2017 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt angezeigt. Mit Schreiben vom 21. September 2017 erklärte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, dass der Bebauungsplanentwurf 7-74, da in einem Punkt nicht beanstandungsfrei, noch nicht festgesetzt werden kann.

Folgende Beanstandung wurde vorgebracht:

Abwägungsdefizit

„Im Kapitel Öffentliche Belange unter dem Punkt Verkehr wird dargelegt, dass der Tempelhofer Weg zu einem Boulevard mit begrünten Stadtplätzen verbreitert werden soll. Daher wird die Fläche der Vorgärten als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen und soll den Eigentümern abgekauft werden. Aus den Vermerken des Stadtentwicklungsamtes vom 6. Juli 2015 (...) geht hervor, dass bisher keine Abstimmung mit der Eigentümergesellschaft zum Verkauf der Fläche erreicht werden konnte.

Im Kapitel der privaten Belange wurde dabei nur auf den „... Erhalt und die planungsrechtliche Sicherung der Wohnbebauung“ durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (vorher-beschränktes Arbeitsgebiet) abgestellt, jedoch nicht auf die privaten Vorgartenflächen am Tempelhofer Weg. Als abzuwägender Belang wäre hier jedoch zusätzlich der private Belang des Eigentums zu berücksichtigen gewesen. Sollte der Ankauf der Fläche nicht erfolgen können, sieht der Plangeber eventuell eine Enteignung vor. Folglich ist das Eigentum in der Abwägung mit besonderem Gewicht zu berücksichtigen.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss von der Gemeinde als ein wichtiger privater Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beachtet werden. Dabei müssen die städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange, die hinter der Planung stehen, umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzung

eines Bebauungsplanes die Privatnützigkeit von Grundstücken beschränken oder gar ausschließen (vgl. BVerwG Urt. v. 31. August 2000 – 4 CN 6.99). Der Mangel im Abwägungsvorgang ist gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB offensichtlich und damit erheblich. Die Abwägung ist um diesen Punkt zu ergänzen.“

Das Kapitel II 4.3 „Private Belange“ wurde um den privaten Belang des Eigentums ergänzt.

Darüber hinaus wurden Hinweise zur Rechtsverordnung, zur Planzeichnung und zur Begründung gegeben. Diese führten zu folgenden redaktionellen Änderungen und Ergänzungen:

1. Textliche Festsetzungen

Die Textliche Festsetzung Nr. 6 wurde den Musterfestsetzungen entsprechend präzisiert:

Zum Schutz vor Lärm müssen in Wohnungen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen bei gleichzeitiger Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum bzw. in den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

2. Entwurf der Rechtsverordnung

Die Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert.

3. Planzeichnung

In der Planzeichnung wurde die Textliche Festsetzung Nr. 6 korrigiert.

4. Begründung

Die Planbegründung wurde an mehreren Stellen durch klarstellende Berichtigungen und Ergänzungen redaktionell geändert und ergänzt:

- Korrektur der Rechtsgrundlagen in Bezug auf die Textlichen Festsetzungen
- I 3.5.1: Präzisierung der Aussagen des Planwerks Innenstadt
- II 3.2.4: Konkretisierung der ausgleichenden Umstände und Maßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf die Überschreitung der Maßobergrenzen
- II 3.3.1.1: Klarstellung zu Aussagen der Abstandsflächenüberlagerung in Beziehung zur Textlichen Festsetzung Nr. 6
- II 3.5.1.2: Ergänzung der Einschätzung einer schalltechnischen Untersuchung (Februar 2014), die im Rahmen der Erweiterung der Verkaufsfläche des gegenüberliegenden Möbelmarkts erstellt wurde
- II 3.5.1.3: Korrektur der verbalen Einschätzung der Pegelüberschreitungen
- III 3: Ergänzung von Aussagen zu Entschädigungsansprüchen und Vermögensnachteilen
- IV 3: Beteiligung der Öffentlichkeit: Ergänzung der Kritik an der Verschattungsstudie inkl. Abwägung unter Punkt 5

Da die im Zuge der Rechtsprüfung erfolgten Änderungen keine Änderungen des Planinhalts bewirken, die abwägungsrelevanten Aspekte bereits in der Begründung thematisiert wurden und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, ist eine erneute Auslegung nicht erforderlich.

8. Erneutes Anzeigeverfahren gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde nach Überarbeitung SenStadtWohn II C gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB erneut angezeigt. Mit Schreiben vom 6. Februar 2018 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erklärt, dass der Bebauungsplan beanstandungsfrei ist und daher festgesetzt werden kann. In Folge der erneuten Rechtsprüfung erfolgten einzig zwei klarstellende Korrekturen der Textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 6 (Präzisierung: Verkehrslärm).

9. Festsetzung

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am beschlossen, die Vorlage zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes 7-74 an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen.

Nach Behandlung im Ausschuss für Stadtentwicklung wurden der Entwurf des Bebauungsplan 7-74 nebst Begründung sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 7-74 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG am von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.

Am hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-65 VE als Rechtsverordnung beschlossen.

Im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom Nr. Seite wurde die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-74 veröffentlicht.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (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)

Berlin, den 12.03.2018

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

gez. R a t h k e

C. Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
2. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
4. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile im allgemeinen Wohngebiet resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
 - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen,
 - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
 - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

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

5. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden – mit Ausnahme der Wohnungen entlang der Linie A-B-C-D – mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein.
6. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen bei gleichzeitiger Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum bzw. in den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster (bei besonderen Fensterkonstruktionen) nicht überschritten wird.
7. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Straßen mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zulässig.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Straßen orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
9. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
11. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.