Anlage 2

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

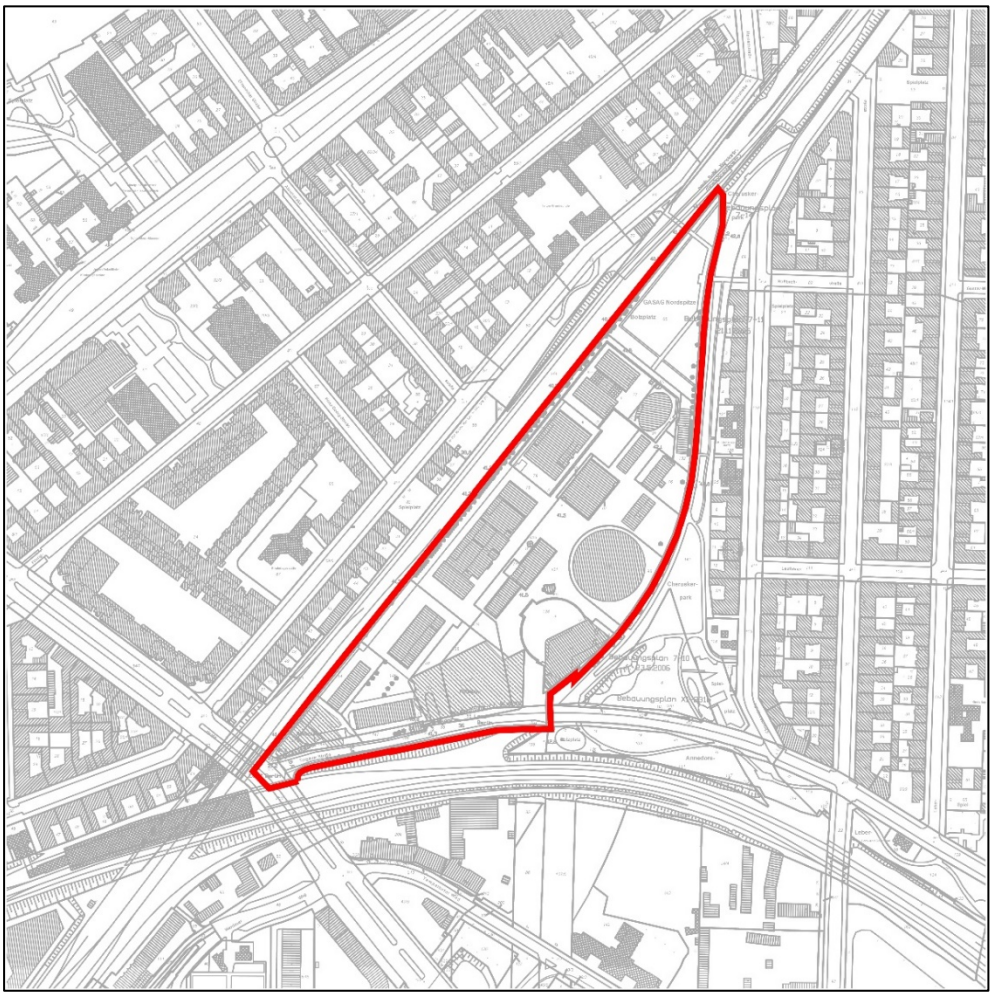
BERLIN
Bezirksamt
Tempelhof-Schöneberg

Begründung

zum Bebauungsplan 7-29
für die Grundstücke

EUREF-Campus, EUREF-Campus 1-25,
Teilflächen der Torgauer Straße und des Cheruskerparks
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Inhalt Seite

I.	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	10
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	10
1.1	Stadträumliche Einbindung	10
1.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	10
1.3	Städtebauliche Situation und Bestand	11
1.4	Geltendes Planungsrecht	11
1.5	Verkehrserschließung	12
1.6	Technische Infrastruktur	12
1.7	Denkmalschutz	13
2.	Planerische Ausgangssituation	14
2.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	14
2.2	Flächennutzungsplan	15
2.3	Landschaftsprogramm und Landschaftspläne	16
2.3.1	Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz	16
2.3.2	Programmplan Erholung und Freiraumnutzung	16
2.3.3	Programmplan Landschaftsbild	16
2.3.4	Programmplan Biotop- und Artenschutz	17
2.3.5	Teilplan gesamtstädtische Ausgleichskonzeption	17
2.4	Stadtentwicklungsplanungen	17
2.4.1	Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030	17
2.4.2	Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030	18
2.4.3	Stadtentwicklungsplan Zentren	18
2.4.4	Stadtentwicklungsplan Verkehr	19
2.4.5	Stadtentwicklungsplan Klima	19
2.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	20
2.5.1	Lärmaktionsplan	20
2.5.2	Luftreinhalteplan	21
2.5.3	Hochhausleitbild	21
2.6	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	22
2.6.1	Bereichsentwicklungsplanung Schöneberg-Ost	22
2.6.2	Einzelhandels- und Zentrenkonzept Tempelhof-Schöneberg	22
2.6.3	Nutzungskonzept "Schöneberger Linse" und Torgauer Straße 12-15	23
2.6.4	Förderprogramm „Nachhaltige Erneuerung“ für das Gebiet Schöneberg-Südkreuz (ehemals Stadtumbau)	24
2.7	Angrenzende und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	24
2.8	Planfestgestellte Anlagen	24

2.9 Anlagenschutzbereich 25
3. Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte) 25

II. Umweltbericht 29
1. Einleitung 29
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans 29
1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 30
1.3 Inhalte und Aufbau des Umweltberichts 31
1.4 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen 31
1.4.1 Bundesnaturschutzgesetz und Berliner Naturschutzgesetz 32
1.4.2 Baugesetzbuch 33
1.4.3 Bundes-Bodenschutzgesetz 34
1.4.4 Wasserhaushaltsgesetz und Berliner Wassergesetz 34
1.4.5 Bundes-Immissionsschutzgesetz 35
1.4.6 Denkmalschutz 37
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 37
2.1 Schutzgüter Boden und Fläche 37
2.1.1 Basisszenario 37
2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 42
2.2 Schutzgut Wasser 44
2.2.1 Basisszenario 44
2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 45
2.3 Schutzgut Klima 46
2.3.1 Basisszenario 46
2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 47
2.4 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt 50
2.4.1 Basisszenario 50
2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 57
2.5 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit 59
2.5.1 Basisszenario 59
2.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 60
2.6 Schutzgut Landschaftsbild 67
2.6.1 Basisszenario 67
2.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 68
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 68
2.7.1 Basisszenario 68
2.7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 68
2.8 Wechselwirkungen 69
2.9 Zusammenfassung der erheblichen Umweltauswirkungen 69

2.10 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 70
2.11 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen 71
2.11.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz 71
2.11.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen 72
2.12 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 76
2.13 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen 77
3. Zusätzliche Angaben 77
3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben 77
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 78
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 79
3.4 Referenzliste der Quellen 80

III. Planinhalt und Abwägung 82
1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt 82
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan 83
3. Begründung der Festsetzungen 84
3.1 Art der baulichen Nutzung 84
3.1.1 Kerngebiet 84
3.2 Maß der baulichen Nutzung 89
3.2.1 Geschossfläche 89
3.2.2 Grundfläche 91
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 92
3.3.1 Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer 93
3.4 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse 94
3.4.1 Überschreitung der Oberkanten durch Dachaufbauten, Werbeanlagen auf Dächern 99
3.5 Verkürzung der Abstandsflächen 100
3.5.1 Abstandflächen zu Gebäuden und Grundstücken außerhalb des Kerngebiets 101
3.5.2 Abstandsflächen der Gebäude im Kerngebiet untereinander 102
3.6 Weitere Arten der Nutzung 108
3.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche 108
3.6.2 Fläche für Tiefgaragen 109
3.6.3 Öffentliche Grünfläche 111
3.7 Grünfestsetzungen 112
3.8 Technische Infrastruktur 113
3.9 Immissionsschutz 113
3.9.1 Lufteinhaltung 113

3.10 Sonstige Festsetzungen 114
3.10.1 Einteilung der Straßenverkehrsfläche 114
3.10.2 Leitungsrecht 114
3.10.3 Außerkrafttreten bisheriger baurechtlicher Regelungen 114
3.11 Gestaltungsregelungen 115
3.12 Flächenbilanz 115
4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 115
4.1 Denkmalbereiche und Einzeldenkmale 115
4.2 Trassenfreihaltung S21 116
5. Städtebaulicher Vertrag 116
5.1 Besonderer Artenschutz, gesetzlich geschützter Trockenrasen 117
5.2 Immissionsschutz - Strahlung Radar 117
5.3 Immissionsschutz - Lärm 117
5.4 Altlasten 117
5.5 Gestaltung Freianlagen 118
5.6 Erhalt Winterlinden 118
5.7 Denkmalschutz 118
5.8 Verzicht großflächiger Einzelhandel 118

IV. Auswirkungen der Planung 119
1. Auswirkungen auf bestehende Nutzungen im Kerngebiet 119
2. Auswirkungen auf den Verkehr 119
3. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten 119
4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung 121

V. Verfahren 122
1. Mitteilung der Planungsabsicht 122
2. Aufstellungsbeschluss 123
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 123
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 124
5. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung 124
6. Änderung des Geltungsbereichs 125
7. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 125
8. Beteiligung der Öffentlichkeit 125
9. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit 126
10. Eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 128
11. Verordnungsbeschluss 128
12. Rechtsprüfung 128
13. Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 128
14. BVV-Beschluss nach dem Anzeigeverfahren 129
15. BVV-Beschlüsse über die Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB 129
16. Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung 129
17. BVV-Beschluss des Abwägungsergebnisses der erneuten Beteiligungen 130
18. BVV-Beschlüsse über die Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB 131

19. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 11 i.V.m. § 5 AGBauGB 131
20. Änderungsbeschluss - Geltungsbereichsreduzierung 131
21. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit 132
22. Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 133
22.1 50 Hertz 134
22.2 Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe 134
22.3 IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ) 134
22.4 Berliner Feuerwehr 134
22.5 Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) 135
22.6 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 135
22.7 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz - Koordination Technische Bahnaufsicht - Technische Aufsichtsbehörde, Landeseisenbahn-, Landesseilbahnbehörde - Abteilung IV 135
22.8 Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) 136
22.9 Vattenfall Wärme Berlin AG 136
22.10 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen I B - Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte 136
22.11 Der Polizeipräsident in Berlin - Landeskriminalamt - Zentralstelle für Prävention 136
22.12 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Straßen- und Grünflächenamt, FB Straßen 138
22.13 Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) 139
22.14 Berliner Wasserbetriebe (BWB) 140
22.15 Gemeinsame Landesplanungsabteilung 143
22.16 Landesdenkmalamt Berlin (LDA) 143
22.17 Senatsverwaltung für Finanzen Berlin Abteilung I - Vermögen und Beteiligungen - 147
22.18 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz- II D 147
22.19 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz- IV B 152
22.20 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz - IV E 156
22.21 Eisenbahn-Bundesamt - Außenstelle Berlin 157
22.22 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz - IC 158
22.23 Der Regierende Bürgermeister von Berlin - Senatskanzlei - Wissenschaft und Forschung 161
22.24 Berliner Feuerwehr, Direktion Süd - Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz 162
22.25 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Finanzen, Personal und Wirtschaftsförderung, Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten 162
22.26 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz – V Tiefbau 163
22.27 DB AG, DB Immobilien - Region Ost (22.2.2021) 163
22.28 DB Netz AG, Region Ost, AIM Netz Berlin (19.2.2021) (Anlage zur SN der DB AG vom 22.2.2021) 167

22.29 DB Netz AG, Infrastrukturprojekte Ost, Technik S-Bahn Berlin S21 (19.2.2021) (Anlage zur SN der DB AG vom 22.2.2021) 169
22.30 DB AG, DB Immobilien - Region Ost (18.3.2021) 171
22.31 DB AG, DB Immobilien - Region Ost (17.5.2021) 172
23. Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit 174
23.1 Neubau im Gasometer: Denkmalschutz 175
23.2 Neubau im Gasometer: Höhe 181
23.3 Neubau im Gasometer: Bauvolumen, städtebauliche Dichte 185
23.4 Neubau im Gasometer: Architektur 187
23.5 Neubau im Gasometer: Baugrenzen 188
23.6 Neubau im Gasometer: Nutzungsart 189
23.7 Neubau im Gasometer: Dachgeschoss-Nutzung 189
23.8 Neubau im Gasometer: Freiraumversorgung 190
23.9 Neubau im Gasometer: Blickbeziehungen 191
23.10 Neubau im Gasometer: Belichtung und Belüftung 191
23.11 Neubau im Gasometer: Lichtemissionen 192
23.12 Neubau im Gasometer: Umweltprüfung 193
23.13 Neubau im Gasometer: Naturschutz 193
23.14 Neubau im Gasometer: Baugenehmigung 194
23.15 Neubau im Gasometer: Tiefgarage 194
23.16 Neubau im Gasometer: Wirtschaftliche Folgen 195
23.17 Neubau im Gasometer: Hochhausleitbild 196
23.18 Neubau im Gasometer: Mieter/Mietvertrag 197
23.19 Art der Nutzung/Nutzungskonzept 199
23.20 Grünflächen 203
23.21 Maß der Nutzung 205
23.22 Baukörperausweisung 205
23.23 Abstandsflächen 206
23.24 Einfügung in die Umgebung 206
23.25 Öffentliche Zugänglichkeit 208
23.26 Städtebauliche Entwicklung 209
23.27 Eingriff-Ausgleich-Regelungen 210
23.28 Umweltauswirkungen 211
23.29 Klima und Luft 211
23.30 Artenschutz 215
23.31 Entwässerung 217
23.32 Altlasten 218
23.33 Lichtverschmutzung 219

23.34 Verschattung 220
23.35 Lärm 225
23.36 Lebensqualität 226
23.37 Erschließung 227
23.38 Verkehr / Verkehrsgutachten 229
23.39 Torgauer Straße 234
23.40 Tiefgarage, Stellplätze 237
23.41 Bäume 238
23.42 Fachgutachten 239
23.43 Radarstrahlung 240
23.44 Öffentlichkeitsbeteiligung 240
23.45 Petition/Bürgerinitiative 244
23.46 Abwägung öffentlicher Interessen 244
23.47 Planungsleitsatz 246
23.48 Politik 246
23.49 Grundstückseigentümer 247
23.50 Mietpreise und Milieuschutz 247
23.51 Infrastruktur 248
23.52 Arbeitsplätze 249
23.53 Geltungsbereich 249
23.54 Finanzielle Auswirkungen 249
23.55 Städtebaulicher Vertrag 250
23.56 Klagebefugnis 251
23.57 Baugenehmigungen 251
23.58 Sonstiges 252

VI. Rechtsgrundlagen 254

VII. Anlage: Textliche Festsetzungen 255

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Auf dem ehemaligen GASAG-Gelände in Berlin-Schöneberg ist die Ansiedlung von Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen mit dem Schwerpunkt 'Energie' beabsichtigt (Europäisches Energie Forum). Ein Projektentwickler hat das Gelände für diesen Zweck erworben. Auf dem Gelände sollen mehrere Neubauten entstehen, der denkmalgeschützte Gebäudebestand saniert werden und das Gerüst des Gasometers im Innern bebaut werden. Insgesamt bedeutet dies eine Nutzungsintensivierung und Umstrukturierung des ehemals teilweise brachgelegenen Geländes. Die Nordspitze des GASAG-Areals wird als öffentliche Grünfläche gesichert.
Ausdrückliches Ziel des Bezirksamtes ist es, eine langfristig tragfähige städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Gaswerk-Geländes zu ermöglichen. Aufgrund der stadträumlichen Situation in unmittelbarer Nähe zum Fernbahnhof Südkreuz, der Autobahnausfahrt am Sachsendamm und zwei S-Bahn-Trassen mit dem Kreuzungsbahnhof Schöneberg sowie in Nachbarschaft zur zukünftig urbanen, nutzungsgemischten 'Schöneberger Linse' eignet sich das Gebiet für eine kerngebietstypische Nutzung nach § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die gegenwärtig geltenden Regelungen des Baunutzungsplans (reines Arbeitsgebiet mit der Baustufe 'V/3', siehe Kapitel A.I.1.4) lassen weder die beabsichtigte Nutzungsmischung, noch die aus städtebaulichen Gründen erforderlichen Regelungen im Hinblick auf die künftige Bebauungsstruktur und eine städtebauliche Feinsteuerung der Gebäudehöhen zu. Auch für die angemessene Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, die Sicherstellung der Erschließung und der Grünfläche sind differenzierte bauleitplanerische Regelungen erforderlich. Aus diesen Gründen ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftigen Nutzungen erforderlich.

1.1 Stadträumliche Einbindung

1.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet des Bebauungsplans 7-29 umfasst die Flächen zwischen den vorhandenen Trassen der Ringbahn im Süden und der Wannseebahn im Westen. Jeweils nach Norden und Süden verjüngt sich das Plangebiet stark. Die östliche Begrenzung bildet der Cheruskerpark mit dem daran anschließenden Wohngebiet "Schöneberger Insel". Der Cheruskerpark wird nicht Bestandteil des Plangebietes, da er planungsrechtlich bereits Teil des Bebauungsplan XI-231b ist und an der Ausweisung als öffentliche Grünfläche unverändert festgehalten wird. Die südliche Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang der südlichen Straßenbegrenzung der Torgauer Straße bzw. entlang der im Eigentum der Deutschen Bahn AG befindlichen Grundstücksflächen.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 6,5 ha.

Die Grundstücke des ehemaligen Gaswerk-Standortes befinden sich im Privateigentum eines Projektentwicklers.
Die Straßenverkehrsfläche der Torgauer Straße (Flurstücke 55 und 106 der Flur 56) sowie das Grundstück der Parkanlage "Gasag Nordspitze" (Flurstück 65 der Flur 56) befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Die Torgauer Straße ist als öffentliche Straße gewidmet. Die Parkanlage "Gasag Nordspitze" ist als öffentliche Grünfläche gewidmet.

1.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Die ehemalige Nutzung des Plangebietes als Gaswerk mit ursprünglich mehreren Gasometern wurde mit Ende des 20. Jahrhunderts aufgegeben. Erhalten sind die Stahlkonstruktion und der unbewegliche unterste Ring des größten, 1995 stillgelegten Gasometers und überwiegend ein- bis dreigeschossige Büro- und Werkstattgebäude, die als Einzelgebäude und als Gesamtanlage unter Denkmalschutz stehen. Die bestehende Stahlkonstruktion des Gasometers bildet einen weithin sichtbaren Orientierungspunkt und ist stadtbildprägend.

Das Plangebiet, das Teil des Fördergebietes Schöneberg-Südkreuz des Programms „Nachhaltige Erneuerung“ (ehemals Stadtumbau West) ist, wies zu Beginn der Aufstellung des Bebauungsplans 7-29 eine moderate Bebauung sowie eine überwiegende Nutzung durch Gewerbebetriebe und als Lager- bzw. als Parkplatzflächen auf. Zwischenzeitlich wurde das Gelände weitgehend baulich entwickelt. Die Bestandsgebäude wurden auf Grundlage der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 7-29 in Verbindung mit Planreifebeschlüssen durch überwiegend acht- bis zehngeschossige Neubauten ergänzt. Der Großteil der denkmalgeschützten Gebäude wurden umfassend saniert. Das Nutzungsspektrum innerhalb der Gebäude umfasst insbesondere Büronutzungen, Forschungs- und Bildungseinrichtungen, Gastronomie und einen Beherbergungsbetrieb.

Das Grundstück ist weitgehend versiegelt, verfügt jedoch insbesondere an den Grundstücksgrenzen über relevanten, das Landschaftsbild prägenden Baumbestand. Innerhalb der nördlichen Spitze des Geltungsbereichs, der sogenannten "Gasag Nordspitze", wurde eine ehemals gewerblich genutzte, brachliegende Teilfläche zu einer öffentlichen Grünfläche mit Bolzplatz, Basketball-Halbfeld und Aufenthaltsbereichen im Flächenumfang von rund 0,7 ha entwickelt. Die Parkanlage steht in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Cheruskerpark.

Im südlichen Bereich des Plangebiets verläuft, vom Sachsendamm kommend, die Torgauer Straße. Diese ist gepflastert, befindet sich in keinem guten Zustand und verfügt über schmale, nur an der Südseite durchgängig begehbare Gehwege. Die Torgauer Straße endet an der Zufahrt des EUREF-Campus und geht in Richtung Osten in einen Fuß- und Radweg über (außerhalb des Plangebiets), der eine Durchwegung zum Cheruskerpark und zur „Schöneberger Insel“ ermöglicht.

1.4 Geltendes Planungsrecht

<u>Bebauungspläne 7-10, 7-11 und 7-14</u>
Der östliche Randbereich des Plangebiets wird im Süden vom Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-10 vom 23.5.2006 (GVBl. S. 495), in der Mitte vom Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-11 vom 21.11.2005 (GVBl. S. 731) und an der nördlichen Spitze vom Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-14 vom 09.6.2009 (GVBl. S. 272) überdeckt. Einziger Planinhalt dieser drei rechtskräftigen Bebauungspläne ist die Aufhebung der sogenannten "Westtangentenbebauungspläne" XI-150 (7-10), XI-151 (7-11) und XI-152 (7-14), jeweils vom 3.4.1978 (GVBl. 982).

Mit Aufhebung der Bebauungspläne XI-150, XI-151 und XI-152 gelten auf den Flächen nunmehr, wie auch im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-29, wieder die übergeleiteten Festsetzungen des Baunutzungsplans.

<u>Baunutzungsplan, förmlich festgesetzte Straßen- und Baufluchtlinien</u>
Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28.12.1960 (ABI. 1961, S. 742) weist den Geltungsbereich als reines Arbeitsgebiet mit der Baustufe 'V/3' aus. Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich hier allerdings aufgrund des Status als Arbeitsgebiete nicht nach dem mit der Bezeichnung 'V/3' sonst verknüpften maximalen Maß von 5 Geschossen und einer bebaubaren Fläche von 0,3,

sondern nach der Baumassenzahl (Kubikmeter umbauten Raumes je Quadratmeter Grundstücksfläche) sowie einer gesonderten Regelung für die überbaubaren Fläche: zulässig ist in reinen und beschränkten Arbeitsgebieten dieser Baustufe eine Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,5 bei einer Baumassenzahl (BMZ) von 6,0.
Die nördliche Grenze des Flurstücks 57 ist als Straßen- und Baufluchtlinie festgesetzt, bei der nördlichen Grenze des Flurstücks 55 handelt es sich um eine förmlich festgesetzte Baufluchtlinie.

Bebauungsplan IX-A
Durch den Bebauungsplan XI-A erfolgte eine Überleitung auf Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1968, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung. Demnach werden Grundflächen von Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht auf die Grundfläche angerechnet. Hierbei kann es sich sowohl um oberirdische Anlagen, wie versiegelte Stellplätze und Garagen oder um unterirdische Anlagen handeln. Auch Tiefgaragen würden nicht auf die GRZ angerechnet. Insofern wäre nach dem geltenden Planungsrecht eine vollständige Versiegelung des Baugrundstückes möglich.

1.5 Verkehrserschließung

In Bezug auf den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist das Gebiet sehr gut erschlossen. Unmittelbar südwestlich des Plangebietes befindet sich der S-Bahnhof Schöneberg, der aus dem zentralen Bereich des Plangebietes mit einem etwa 5-minütigem Fußweg (rund 500 m Entfernung) zu erreichen ist. Von hier aus besteht über die S-Bahnlinie S1 eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt und die Ost-West-Verbindung auf der Ringbahn. Nördlich des Plangebietes steht mit dem S-Bahnhof Julius-Leber-Brücke in ca. 1 km Entfernung ein weiterer Zugang zum S-Bahn-System zur Verfügung (Linie S1). Östlich des Plangebietes ist in rd. 1 km Entfernung der S-, Regional- und Fernbahnhof Südkreuz gelegen, über den der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) gut erreichbar ist. Ferner halten am Sachsendamm verschiedene Buslinien.

Die Straßenanbindung erfolgt über die bestehende Torgauer Straße. Hierüber ist eine Anbindung des EUREF-Campus an den Sachsendamm/die Dominicusstraße (Bundesstraße 1) sichergestellt. Die Stadtautobahn (BAB 100 und 103) liegt in unmittelbarer Nähe am Sachsendamm.

Für Fußgänger und Radfahrer ist das Plangebiet aus drei Richtungen erschlossen. Die Erschließung von Südwesten erfolgt wie für den Kfz-Verkehr über die Torgauer Straße. Der Zustand der Torgauer Straße ist defizitär. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-29 gelegen, setzt sich die Torgauer Straße in östlicher Richtung ausschließlich als Geh- und Radweg fort, der an die Cheruskerstraße anbindet. Innerhalb des östlich und nördlich des Geltungsbereichs angrenzenden Cheruskerparks sind weitere Gehwegverbindungen in Richtung Norden gewährleistet. Über eine Fußgängerverbindung oberhalb der Wannseebahn mit Anschluss an die Ebersstraße werden die westlichen Wohngebiete an den Park an der Nordspitze und den Cheruskerpark angeschlossen. Eine direkte Verbindung in Richtung Süden gibt es, bedingt durch den Bahndamm, nicht.

1.6 Technische Infrastruktur

Im Plangebiet, insbesondere im öffentlichen Straßenraum, befinden sich eine Vielzahl von Leitungstrassen sowie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen. Das Grundstück des ehemaligen Gaswerkes wird von einer 110-KV-Trasse gequert, die von der Torgauer Straße Richtung Nordwesten zur Trasse der Wannseebahn verläuft. Auf dem Privatgrundstück befindet sich auch eine Übergabestation zur Versorgung des Grundstückes mit elektrischer Energie.

Bedingt durch die Lage des Plangebietes sind alle zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderlichen Medien vorhanden. Das bestehende Regenwasser-Kanalsystem auf dem EUREF-Campus wurde teilsaniert und ist ohne Erhöhung der Kapazitäten für die geplante Nutzung geeignet. In der Torgauer-Straße und der Ebersstraße liegen Mischwasser-Anschlüsse der Berliner Wasserbetriebe, die für die Einleitung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers zur Verfügung stehen. Restliches Niederschlagswasser wird versickert (siehe Kapitel A.II.2.2.2.2).

1.7 Denkmalschutz

Das ehemalige Gaswerk Schöneberg (erbaut 1890-1951) steht seit 1994 als Denkmalbereich (Gesamtanlage, Obj.-Dok.-Nr, 09066707,T) unter Denkmalschutz. Gesamtanlagen sind Mehrheiten baulicher Anlagen, die durch einen inneren Funktionszusammenhang gekennzeichnet sind und in der Regel aus konzeptionell in einem Zug geplanten und errichteten (Einzel) Denkmalen bestehen. Alle Bestandteile eines Denkmalbereiches (hier der Gesamtanlage) sind wie Baudenkmale (Einzeldenkmale) zu behandeln und unterliegen der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht. Die Bestandteile der Gesamtanlage "Gaswerk Schöneberg" sind: Niederdruckgasbehälter (Gerüst), Retortenhaus, Kesselhaus mit Wasserturm, Reglerhaus, Magazingebäude, Schmiede, Werkstatt sowie Lager und Schleusenhaus. Stadtweit prägend ist das Stahlgerüst des Gasometers mit einem Innendurchmesser von 61 m und einer Höhe von 77,5 m. Das 1908 bis 1910 errichtete Bauwerk wurde bis 1995 genutzt.
Aufgrund der Umstellung von Stadt- auf Erdgas in Berlin wurde im Januar 1995 der Betrieb des Gasbehälters endgültig eingestellt. Damit einher ging die Demontage des Gasbehälters, aller beweglichen Teleskopsegmente und der Glocke. Vom ehemaligen Niederdruckgasbehälter heute noch erhalten sind das denkmalgeschützte Stahlgerüst und das ehemalige Wasserbassin.
Das Gerüst befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.
Ebenfalls als Denkmalbereich geschützt ist die Gesamtanlage S-Bahnhof Schöneberg mit den Bahnhofsanlagen, dem Empfangsgebäude der Ringbahn und weiteren Gebäuden (Obj.-Dok.-Nr. 09066434,T) an der Ebersstraße 67, Dominicusstraße 56 und Werdauer Weg 2. Der größte Teil des Denkmalbereichs liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt ein Abschnitt der Stützmauer der als Einzeldenkmal geschützten Bahnbrücke.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand des Landesdenkmalamtes Berlin liegen in dem betroffenen Gebiet keine Bodendenkmale.

Die Denkmalbereiche mit den dazugehörigen Baudenkmalen werden nachrichtlich übernommen. Gemäß § 1 Abs. 2 DSchG Berlin sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in der städtebaulichen Entwicklung, Landespflege und Landesplanung einzubeziehen und bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen. Die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes Berlin sind in die Abwägung eingestellt worden.
Nach § 11 DSchG Berlin bedürfen zudem insbesondere Maßnahmen, die diese Baudenkmale in ihrem Erscheinungsbild verändern, der vorherigen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg.

Das Landesdenkmalschutzrecht wird durch das in §§ 29 ff. BauGB eingeräumte Befugnis zum städtebaulichen Denkmalschutz verdrängt, soweit in einem Bebauungsplan unter Abwägung aller die Planung betreffenden öffentlichen und privaten Belange abschließende Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen erlassen wurden (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 26.4.2012 - OVG 2 B 26.10). Zur Abwägung denkmalschutzrelevanter Festsetzungen siehe Kapitel III.3.3 und III.3.4.

2. Planerische Ausgangssituation

2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Für das Land Berlin ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetzes (ROG) aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 1.1.2008 (GVBl. S. 629), der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.4.2019 (GVBl. S. 294) sowie den regionalplanerischen Festlegungen des Flächennutzungsplans (FNP) nach der textlichen Darstellung 1.

Der LEP HR setzt als überörtliche und zusammenfassende Planung einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. In ihm werden die raumordnerischen Grundsätze des LEPro 2007 konkretisiert.

Bezogen auf den Bebauungsplan 7-29 sind folgende Ziele verbindlich zu beachten und folgende Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

- Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP HR in der festgelegten Metropole Berlin (Z 3.4 LEP HR) sowie im "Gestaltungsraum Siedlung" (Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR), in dem die Entwicklung von Siedlungsflächen uneingeschränkt möglich ist.
- Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden. (Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro 2007)
- Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden (Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR sowie Grundsatz § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007).
- Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden (Grundsatz 5.1 Abs. 2 LEP HR).
- Zum Schutz benachbarter Zentren dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit geplanter und bestehender zentraler Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (Ziel 2.7 LEP HR).
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nr. 1.2 LEP HR sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot) (Ziel 2.13 Abs. 1 LEP HR).
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nr. 2 LEP HR sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 LEP HR sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig (Ziel 2.13 Abs. 2 LEP HR).
- Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt, als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 und 1.2 LEP HR nicht erhöht wird (Ziel 2.13 Abs. 3).
- Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot) (Ziel 2.14 LEP HR).

- Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden. (Grundsatz § 5 Abs. 4 LEPro 2007)

Die zeichnerische Darstellung von Bahnflächen im Flächennutzungsplan (siehe Kapitel A.I.2.2) sind gemäß textlicher Darstellung, Ziel Z 1.3 als regionalplanerische Festlegungen gekennzeichnet. Diese Netzstruktur gilt es zu erhalten und auszubauen.

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanentwurfs mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (April bis Mai 2009) durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg bestätigt. Dies geschah jedoch noch auf Grundlage der nunmehr unwirksam gewordenen Landesentwicklungspläne Berlin-Brandenburg (LEP B-B) und engerer Verflechtungsraum (LEP eV). Es wurde darauf hingewiesen, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorte in Städtischen Kernbereichen zu konzentrieren sind (Bahnhof Südkreuz, Kaiser-Wilhelm-Platz/Hauptstraße).
Im Rahmen der Mitteilung über die geänderten Planungsziele äußerte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 5.8.2020, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5.1.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 15.9.2020 (ABl. S. 5060), ist das Plangebiet als gemischte Baufläche M2 dargestellt. Aus ihr können in der Regel Mischgebiete, Kerngebiete und sonstige Sondergebiete entwickelt werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Aus Bauflächen des Typs M2 kommt eine Zulässigkeit dieser Nutzungen grundsätzlich nur in Bereichen mit dargestellter Einzelhandelskonzentration in Betracht.

Im nördlichen Teil des Plangebietes sowie östlich des Plangebietes ist eine Grünfläche (Parkanlage) dargestellt. Diese ist Teil eines nordsüdverlaufenden Grünzugs in Unterquerung der Bahntrasse. Aus der im FNP dargestellten Breite kann nicht auf die tatsächliche Breite geschlossen werden, da die Darstellungen gemäß Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) nur symbolhaft sind. Diese Darstellung wird angewandt, wenn übergeordnete Freiflächen miteinander verbunden werden sollen und der Grünzug noch nicht oder nur in Teilstücken vorhanden ist. Die genaue Führung des Grünzuges ist aus der örtlichen Situation zu entwickeln. Entscheidend ist die Umsetzung des Planungsgrundsatzes, eine funktionsfähige öffentlich zugängliche Verbindung herzustellen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird diesbezüglich mit der vorgesehenen Festsetzung einer Grünfläche an der Nordspitze den Vorgaben des FNP entsprochen.
Das Plangebiet des Bebauungsplans 7-29 selbst befindet sich außerhalb des als übergeordneter Grünzug dargestellten Bereiches. Dieser verläuft östlich des Plangebietes und wird durch den Bebauungsplan nicht in Frage gestellt.

Westlich und östlich des Plangebietes - jenseits der Bahntrassen - sind Wohnbauflächen dargestellt. Südlich der Ringbahn ist gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche M1 und M2 dargestellt, die in Verlängerung der Bundesautobahn durch eine Grünfläche unterbrochen wird.

2.3 Landschaftsprogramm und Landschaftspläne

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.6.2016 (ABl. S. 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung für Berlin dar. Das Landschaftsprogramm und der Flächennutzungsplan sind aufeinander bezogen und ergänzen einander. Die mit dem Landschaftsprogramm zum Ausdruck kommenden Belange werden in die Abwägung eingestellt.

Nachfolgend sind die Inhalte der Programmpläne und die entsprechende Umsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-29 dargestellt.

2.3.1 Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz

Der Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz ist darauf ausgerichtet, die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima als Lebensgrundlage zu erhalten und Beeinträchtigungen zu minimieren.
Das Plangebiet ist im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Hierzu zählen die Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung), Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung, dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, Förderung emissionsarmer Heizsysteme, der Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege, die Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung, der Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen, die Vernetzung klimawirksamer Strukturen und die Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).
Die notwendigen Maßnahmen zum Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen wurden in Klima- und Lärmgutachten ermittelt und werden im Zuge der Baumaßnahmen Anwendung finden.

2.3.2 Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

Das Plangebiet ist als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dargestellt. Als Ziele werden die Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen, die Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung, die Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen, die Entwicklung von Wegeverbindungen, Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen genannt.
Im Norden des Geltungsbereichs entlang der Bahnanlagen sowie auf der Fläche des Cheruskerparks ist die Entwicklung, Qualifizierung und Neuanlage eines Grünzuges dargestellt. Der Grünzug quert den S-Bahnring nach Süden. Im Norden des Geltungsbereichs ist ein Grünzug als Verbindung zum Heinrich-Lassen-Park dargestellt. Eine weitere Verbindung führt nach Osten in Richtung Neu-Tempelhof.

2.3.3 Programmplan Landschaftsbild

Das Plangebiet ist als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt, für den folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen definiert sind:
- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,

- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze, strukturierte Siedlungsbereiche z. B. der 1920er und 1930er Jahre),
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen und der Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes als Element Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen und Erhalt sowie Entwicklung prägender Landschaftselemente,
- Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze.

Östlich des Plangebiets ist als übergeordnetes Strukturelement eine Landschafts- oder siedlungsraumtypische Grün- und Freifläche bzw. Vegetationsbestand dargestellt.

2.3.4 Programmplan Biotop- und Artenschutz

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz ist das Plangebiet ebenfalls als Teil eines städtischen Übergangsbereiches mit Mischnutzungen dargestellt. Als Ziele sind der Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt, der Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z. B. Pfuhle, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten und die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung, die Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen, die Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten), die Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen und der Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen genannt.
Der Wannsee-Bahngraben ist als Biotopverbindung (Grünzuge, Bahnböschungen sowie breite, unbefestigte Straßenränder) besonders hervorgehoben. Der an den Geltungsbereich angrenzende Cheruskerpark und die Bahntrasse der Ringbahn haben ebenfalls Biotopverbindungsfunktion.

2.3.5 Teilplan gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Im Rahmen der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption ist das Plangebiet als Ausgleichspotenzial (Prioritäre Flächen und Maßnahmen) dargestellt.

2.4 Stadtentwicklungsplanungen

2.4.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

Der am 20.8.2019 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) stellt fest, wie hoch der Bedarf an Wohnungen in Berlin ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen. Der StEP Wohnen benennt Schwerpunkträume in der Stadt, in denen sich die Entwicklung vorrangig vollziehen soll.

Im StEP Wohnen 2030 ist das Plangebiet nicht als Wohnungsneubaustandort dargestellt. Das in der Karte "Räumliche Schwerpunkte" dargestellte neue Stadtquartier Nr. 14 bezieht sich auf das bereits in Entwicklung befindliche Stadtquartier "Schöneberger Linse" südlich der Ringbahntrasse.

2.4.2 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030

Der am 30.4.2019 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 trifft Aussagen für die zukünftige gewerbliche Entwicklung Berlins. Die Rahmenbedingungen haben sich in den zurückliegenden Jahren grundlegend gewandelt. Insbesondere gibt es vor dem Hintergrund des städtischen Wachstums zunehmende Konkurrenzen zwischen unterschiedlichen Nutzungen (z. B. Wohnen vs. Gewerbe, Einzelhandel vs. Gewerbe). Hinzu kommen neue technologische Entwicklungen, die mit der Digitalisierung von Produktion verbunden sind. Um stadtentwicklungsplanerisch den Anforderungen der wachsenden Berliner Wirtschaft in ihrer diversifizierten Struktur Rechnung zu tragen, ist daher eine Flächensicherung für unterschiedlichste Formen von Produktion in der Stadt erforderlich.

Im StEP Wirtschaft 2030 sind die künftigen Bedarfe an Gewerbe- und Büroflächen eruiert worden. Demnach wird von einem enormen zusätzlichen Flächenbedarf für Büros ausgegangen (ca. 3 bis 5 Mio. m² Geschossfläche). Zwischen den Jahren 2005 und 2017 ist die Zahl der Bürobeschäftigten bereits um 38 % gestiegen.

Innerhalb des räumlichen Leitbildes des StEP Wirtschaft 2030 ist der EUREF-Campus Berlin als Zukunftsort zur Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft dargestellt. In der Karte "Konzeptplan Planungsziele" ist das Plangebiet als gemischte Baufläche M2 dargestellt. In der Karte "Wissenschaftsstandorte" ist das Plangebiet als Wissenschaftsstandort der Branche Pädagogik und Gesundheit, Ökologie und Umwelt sowie Verkehr dargestellt.

2.4.3 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Senat hat am 12.3.2019 die aktualisierte Fassung des Stadtentwicklungsplans Zentren (StEP Zentren 2030) beschlossen. Der StEP Zentren 2030 legt insbesondere Zentren fest, formuliert Leitlinien und definiert übergeordnete Steuerungsgrundsätze, die bei der Erarbeitung von Nutzungsabsichten und Festsetzungen im Bebauungsplan zugrunde zu legen sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-29 ist im StEP Zentren 2030 nicht als Bestandteil eines städtischen Zentrums gekennzeichnet. Das nächstgelegene Zentrum ist das Stadtteilzentrum Kaiser-Wilhelm-Platz/Hauptstraße in einer Entfernung von ca. 300 m (Luftlinie, gemessen vom nächsten Punkt des Geltungsbereichs). In der Karte "Fachmarktagglomerationen und Fachmarktstandorte" ist das Plangebiet und dessen Umgebung als "bezirklicher Fachmarktstandort aus dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept" dargestellt. Im bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin ist jedoch keine Fachmarktagglomeration bzw. -standort ausgewiesen (siehe dazu Kapitel A.I.2.6.2).

Den Steuerungsgrundsätzen Nummer 2 und 3b zufolge sollen nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten mit Mitteln der Bauleitplanung primär in die zentralen Versorgungsbereiche Berlins gelenkt werden. Kleinflächige Läden mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten, die ganz überwiegend nur der Gebietsversorgung dienen, können nachrangig auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, aber integriert innerhalb von Wohnquartieren ermöglicht werden.

Dem StEP Zentren 2030 nach sind bei allen Einzelhandelsvorhaben und -planungen in Berlin städtebaulich negative Auswirkungen auf bestehende und zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

2.4.4 Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr 2025, Senatsbeschluss vom 29.3.2011) trifft für das Plangebiet und sein Umfeld folgende Aussagen:

Übergeordnetes Straßennetz, Bestand 2017
Der westliche Teil des Sachsendamms einschließlich der Autobahnanschlussstelle Sachsendamm wird als großräumige Straßenverbindung (Stufe I), der östliche Teil des Sachsendamms als übergeordnete Straßenverbindung eingestuft (Stufe II).

Übergeordnetes Straßennetz, Planung 2025
Der Sachsendamm einschließlich der Autobahnanschlussstelle Sachsendamm wird als übergeordnete Straßenverbindung eingestuft (Stufe II).
In Bezug auf das ÖPNV-Netz sieht der StEP Verkehr den Neubau der S-Bahnlinie 21 von Westhafen/Wedding nach Hauptbahnhof und anschließend weiter nach Potsdamer Platz (Planungshorizont 2025) sowie die Trassenfreihaltung für die Verbindungskurve Julius-Leber-Brücke - Südkreuz ("Cheruskerkurve") vor. Die zeitliche Einordnung der Maßnahme "Cheruskerkurve" ist offen und abhängig von der weiteren Realisierung der S 21.

2.4.5 Stadtentwicklungsplan Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima, Senatsbeschluss vom 31.5.2011) zeigt Strategien des Umbaus, der Verbesserung und des Erhalts bestehender Strukturen zur Anpassung an den Klimawandel auf. Dem StEP Klima zufolge wird das Bioklima des Plangebiets ebenso wie große Teile der übrigen dicht bebauten Innenstadt sowohl tags als auch nachts als bioklimatisch belastet eingestuft. Es wird eingeschätzt, dass diese Wärmebelastung in den nächsten Jahren noch zunehmen wird (Karten 01 und 02), so dass ein prioritärer Handlungsbedarf im Plangebiet und ein perspektivisch prioritärer Handlungsbedarf in seinem Umfeld gesehen werden (Karte 03).
Bezogen auf Stadtbäume im Siedlungsbereich besteht innerhalb des Plangebiets eine potenzielle Empfindlichkeit gegenüber dem Rückgang der Niederschlagsmengen im Sommer (Karte 04), so dass diesbezüglich prioritärer Handlungsbedarf gesehen wird (Karte 05).
Der Maßnahmenplan 06 "Bioklima - Grün- und Freiflächen" trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

In der Analysekarte 07 "Gewässerqualität und Starkregen" ist das Plangebiet als ein Bereich mit Mischkanalisation gekennzeichnet. Der Stauraum in der Mischkanalisation soll hier erweitert und optimal bewirtschaftet werden (Karte 10). In der Analysekarte 08 "Gewässerqualität und Starkregen" ist das Plangebiet als Fläche mit einem Anteil an unbebaut versiegelter Fläche von >30 bis 40% an der Blockfläche dargestellt. Im Maßnahmenplan 09 "Gewässerqualität und Starkregen" ist das Plangebiet als Siedlungsbereich mit hoher Versiegelung dargestellt.

Ergänzt wird der StEP Klima durch den StEP Klima KONKRET von 2016. Er vertieft dessen Inhalte und liefert Handreichungen für die Praxis zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Genannte Anpassungsmaßnahmen betreffen insbesondere die Dach- und Fassadengestaltung (Begrünung, Retention, optimierte Albedo-Werte) und die Schaffung zusätzlicher Verdunstungsflächen.

2.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

2.5.1 Lärmaktionsplan

Mit der Umgebungslärmrichtlinie hat die Europäische Union erstmalig Vorschriften zur systematischen Erfassung von Lärmbelastungen und zur Erstellung von Lärmaktionsplänen erlassen. Ziel der Richtlinie ist es, ein gemeinsames Konzept zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm zu realisieren, um schädliche Auswirkungen der in den letzten Jahren steigenden Lärmbelastung zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu vermindern, insbesondere in den großen Städten und Ballungsräumen. Der Senat hat am 23.6.2020 den auf Grundlage des § 47d Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) aufgestellten Lärmaktionsplan 2019 bis 2023 beschlossen.

Als Grundlage für die Ermittlung der Belastungssituation dient die strategische Lärmkartierung nach der Umgebungslärmrichtlinie. Hierbei wurden folgende Lärmindizes festgelegt:
- Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (LDEN), der Lärmindex für die allgemeine Belästigung und
- Nachtlärmindex (LN), der Lärmindex für Schlafstörungen.

Im Jahr 2017 wurden die strategischen Lärmkarten von 2012 fortgeführt und aktualisiert. Die ermittelten Werte sind nur bedingt mit den Beurteilungspegeln vergleichbar, die auf Grundlage anderer Berechnungsverfahren, z. B. nach der DIN 18005-1 oder der 16. BImSchV berechnet werden.

Die Kartierung erfolgt jeweils separat für die Lärmquellen Kraftfahrzeuglärm, lokaler Schienenverkehrslärm (U-Bahn, Straßenbahn), Fluglärm sowie Industrie- und Gewerbelärm. Die strategischen Lärmkarten Straßenbahn-/U-Bahnverkehr, Fluglärm sowie Industrie- und Gewerbelärm (Raster, 2017) können für die vorliegende Planung unberücksichtigt bleiben.

Die Beurteilung der Belastungssituation erfolgt anhand von Schwellenwerten, die bereits mit dem Lärmaktionsplan 2008 definiert wurden:
- 1. Stufe: LDEN 70 dB(A) tags und LN 60 dB(A) nachts: Bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.
- 2. Stufe: LDEN 65 dB(A) tags und LN 55 dB(A) nachts: Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärmminderungsplanung.

<u>Verkehrslärmbelastung Sachsendamm</u>
Die strategische Lärmkarte Straßenverkehr L_{DEN} (Raster, 2017) stellt für die Bundesstraße Sachsendamm selbst eine Verkehrslärmbelastung von überwiegend > 75 dB(A), in Teilbereichen von > 70 - 75 dB(A) im Tag-Zeitraum dar. Der hiervon ausgehende Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet im südlichen Bereich etwa 100 m ein. Die Lärmwerte liegen innerhalb dieser Fläche zwischen > 55 - 60 dB(A).

Die strategische Lärmkarte Straßenverkehr L_N (Raster, 2017) stellt die nächtliche Verkehrslärmbelastung auf dem Sachsendamm mit Werten > 70 dB(A) dar. Der hiervon ausgehende Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet im südlichen Bereich bis etwa 50 m ein. Die Lärmwerte liegen innerhalb dieser Fläche zwischen >50 - 55 dB (A).

Lärmkartierung Eisenbahnlärm
Die Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes - Runde 3 (30.6.2017) stellt für die westlich des Plangebiets verlaufende Eisenbahnstrecke eine Lärmbelastung von bis über 75 dB(A) im Tag-Zeitraum (L_{DEN}) dar. Der hiervon ausgehende Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet im nordwestlichen Bereich etwa 80 m ein. Die Lärmwerte liegen innerhalb dieser Fläche zwischen >55 - 70 dB (A).

Für die südlich des Plangebiets verlaufende Eisenbahnstrecke wird eine Lärmbelastung von ebenfalls bis über 75 dB(A) im Tag-Zeitraum (L_{DEN}) dargestellt. Der hiervon ausgehende Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet im südlichen Bereich etwa 100 m ein. Die Lärmwerte liegen innerhalb dieser Fläche zwischen >55 - 65 dB (A).

2.5.2 Luftreinhalteplan

Der Senat von Berlin hat am 23.7.2019 den Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung (2019) beschlossen. Hierdurch wurden der Luftreinhalteplan 2005-2010 und der Luftreinhalteplan 2011-2017 fortgeschrieben. Die Fortschreibung war erforderlich, da in Berlin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten auftreten, insbesondere in Bezug auf den Grenzwert für das Jahresmittel von Stickstoffdioxid von 40 µg/m³ sowie insgesamt bei ungünstigen meteorologischen Wetterlagen.

Die im Luftreinhalteplan formulierten Maßnahmen beziehen sich insbesondere auf straßenverkehrsrechtliche Anordnungen. Darüber hinaus sieht der Luftreinhalteplan Maßnahmen u. a. in den Bereichen Mobilitätsmanagement und Logistik, Fahrgastschifffahrt, Wärmeversorgung sowie Raum- und Stadtplanung vor.

Innerhalb der Karte "verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025" wird der Sachsendamm westlich der Ebersstraße als "erhöht belastet", im Abschnitt zwischen Ebersstraße und Torgauer Straße als "mäßig belastet" und im Abschnitt östlich der Torgauer Straße als "gering belastet" eingestuft. Für die Torgauer Straße selbst wird keine Aussage getroffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebiets Luftreinhaltung.

2.5.3 Hochhausleitbild

Das Hochhausleitbild für Berlin wurde am 25.2.2020 durch den Berliner Senat beschlossen. Mit dem Beschluss des Senats erhält das Hochhausleitbild für Berlin den Status einer „Abwägungsdirektive“, das heißt einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welche bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Das Hochhausleitbild gilt damit als Orientierungsrahmen für die verbindliche Bauleitplanung. Es formuliert Prüfkriterien zur Standortwahl sowie Planungsgrundsätze zur Qualität eines Hochhausvorhabens, zur Kompensation und zur Erzeugung eines Mehrwertes für die Allgemeinheit. Des Weiteren werden Anforderungen an den Planungsprozess gestellt. Wesentlicher Bestandteil des Planungsprozesses ist die umfängliche und frühzeitige Partizipation der Öffentlichkeit. Für Hochhausvorhaben ist außerdem ein Wettbewerbsverfahren und ein Bebauungsplanverfahren – vorzugsweise vorhabenbezogen – durchzuführen. Das Hochhausleitbild enthält spezifische Planungsgrundsätze zu den Bereichen Nachhaltigkeit und Multifunktionalität sowie zur Nutzbarkeit der Erdgeschosszone und des Dachgeschosses für die Öffentlichkeit.

Ob ein Vorhaben in den Anwendungsbereich des Hochhausleitbilds fällt, richtet sich v. a. nach der Höhe eines Vorhabens im Verhältnis zum Umgebungsmaßstab sowie den stadtstrukturellen Wirkungen über das lokale Umfeld hinaus. Das Leitbild definiert keine standortpräzisen Aussagen.
Das Vorhaben zum Ausbau des Gasometers erfolgt im Rahmen der bestehenden Kubatur der Stahlkonstruktion, die für das lokale und stadtweite Umfeld bereits im Bestand prägend ist.

Nach Aussage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 5.8.2020 im Rahmen des Mitteilungsverfahrens gem. § 5 AGBauGB werden städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB oder gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB nicht berührt.

2.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

2.6.1 Bereichsentwicklungsplanung Schöneberg-Ost

In der Bereichsentwicklungsplanung werden insbesondere die Flächenbedarfe für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, für Grün- und Erholungsflächen, für gewerbliche Betriebe, für den öffentlichen Raum und die verkehrliche Infrastruktur sowie für das Wohnen ermittelt und räumlich zugeordnet.
Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) ist auf einen mittel- bis langfristig Planungshorizont ausgerichtet. Die Ergebnisse der BEP sollen vom Bezirk beschlossen werden. Diese entsprechen einer sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB), sie sind verwaltungsintern bindend und in der verbindlichen Bauleitplanung bei der Abwägung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 Satz 4 AGBauGB).

Im Nutzungskonzept der Bereichsentwicklungsplanung Schöneberg-Ost vom 11.03.1997 ist der Geltungsbereich als Gebiet mit Mischnutzungscharakter dargestellt. Gleichzeitig erfolgt eine Kennzeichnung als Ver- und Entsorgungsstandort mit der Zweckbestimmung "Gas". Die Nordspitze des Gaswerk-Geländes ist als Parkanlage mit einem Kinderspielplatz dargestellt. Östlich des Plangebietes verläuft in einer Parkanlage ein "wichtiger Fuß- und Radweg", der die S-Bahn-Trasse unterquert und eine Verbindung zum Tempelhofer Weg und zum Sachsendamm schafft.

Die Darstellung der Bereichsentwicklungsplanung von 1997 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-29 entspricht größtenteils nicht mehr den bestehenden Nutzungen. Die räumliche Entwicklung hat die Planungsvorstellungen dahingehend inzwischen überholt.

2.6.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Tempelhof-Schöneberg

Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept dient der Konkretisierung des gesamtstädtischen StEP Zentren 3 aus dem Jahr 2011. Das Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg mit Stand vom 29.4.2015 (Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung: 13.12.2017) formuliert Vorgaben zur Profilierung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie Ziele und Leitlinien zur zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung.

Die bezirklichen Ziele liegen insbesondere in
- der Stärkung gewachsener Zentren in ihren Versorgungsfunktionen (Zentrumsbereich, Haupt-, Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren),
- der Verbesserung der Nahversorgung,

- der Sicherung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen "Arbeitsteilung" der Einzelhandelsstandorte (inkl. Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels),
- der konsequenten Steuerung des zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten Einzelhandels durch das bauleitplanerische Instrumentarium sowie
- der Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege").

Die zentralen Versorgungsbereiche stellen die künftigen Entwicklungsbereiche für den nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel dar. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll die Einhaltung der vorgenannten Ziele abgesichert werden.

Als nächstgelegenes Zentrum ist das Stadtteilzentrum Kaiser-Wilhelm-Platz/Hauptstraße in ca. 300 m Entfernung (Luftlinie, gemessen vom nächsten Punkt des Geltungsbereichs) ausgewiesen. Südlich des Plangebiets ist außerdem das perspektivische Stadtteilzentrum Südkreuz in ca. 300 m Entfernung ausgewiesen.

Dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zufolge liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-29 nicht innerhalb eines der festgelegten Zentren. Ferner ist im Geltungsbereich kein Standort bzw. keine Agglomeration für Fachmärkte ausgewiesen.

Maßgeblich für die Prüfung von Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen sind zudem die in der AV Zentren und Einzelhandel (Abl. Nr. 3 vom 17.1.2020) festgelegten Kriterien für schädigende Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.

2.6.3 Nutzungskonzept "Schöneberger Linse" und Torgauer Straße 12-15

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat am 11.11.2008 ein Nutzungskonzept für die von der Ringbahn und dem Sachsendamm umschlossene "Schöneberger Linse" und das ehemalige Gaswerksgelände beschlossen, das verwaltungsintern als Grundlage für die weitere Entwicklung des Bereiches dient. Ziel des Konzeptes ist, das Gebiet der Schöneberger Linse zu einem urbanen Stadtraum mit Dienstleistungs-, Einkaufs- und Freizeitangeboten, bei einem gebietsbezogenen Wohnanteil von 25 %, zu entwickeln und das Grundstück Torgauer Straße 12-15 als Standort für zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung zu profilieren. Nach dem Konzept sind Einzelhandelsnutzungen insbesondere innerhalb der Schöneberger Linse anzusiedeln und zwar im Bereich des Bahnhofs Südkreuz sowie entlang des Tempelhofer Weges.
Darüber hinaus soll das Entstehen eines rotlichtartigen Milieus vermieden werden. Vergnügungsstätten sollen daher nur in den zum Bahnhof Südkreuz orientierten Kerngebieten zulässig sein. Die Zurschaustellung von Personen, bordellartige Betriebe und Spielhallen sollen im genannten Gebiet grundsätzlich nicht zugelassen werden.
Für den Bereich der „Schöneberger Linse“ und das Umfeld des Bahnhofs Südkreuz erfolgte im Jahr 2012 eine Abstimmung zwischen dem Bezirksamt und der zuständigen Senatsverwaltung zur konkreten planerischen Feinsteuerung der Einzelhandelsnutzungen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Planungsziele sollen Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, die sich wesentlich auf die Verwirklichung der Ziele von Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können, nicht zulässig sein.

2.6.4 Förderprogramm „Nachhaltige Erneuerung“ für das Gebiet Schöneberg-Südkreuz (ehemals Stadtumbau)

Das Plangebiet liegt vollständig im ehem. Stadtumbau West-Gebiet Schöneberg-Südkreuz (Stadtumbaugebiet nach § 141 BauGB, festgelegt am 29.11.2005), das nun unter dem Namen Förderprogramm „Nachhaltige Erneuerung“ für das Gebiet Schöneberg-Südkreuz weitergeführt wird. Es wird im Osten und Westen von den Bahn- und S-Bahntrassen der Linien S1 und S2, im Süden vom Stadtautobahnabschnitt der A 100 am Kreuz Schöneberg und im Norden von der Yorckstraße begrenzt und umfasst überwiegend Flächen für Gewerbe, Bahn und Infrastruktureinrichtungen.
Die Ziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-29 liegen in der nutzungsstrukturellen Qualifizierung des ehemaligen GASAG-Areals, der Berücksichtigung der Denkmalbelange und der Grünvernetzung und -aufwertung. Der Park an der Nordspitze wie auch der Cheruskerpark sollen Teil eines übergeordneten Konzeptes zur Verbesserung der Versorgung mit Grünanlagen bzw. der Verknüpfung der vorhandenen Parkanlagen werden, die im Rahmen der Stadtumbaumaßnahmen bereits umgesetzt worden sind.

2.7 Angrenzende und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-29 grenzt der seit 2007 im Verfahren befindliche Bebauungsplan XI-231b an, der insbesondere die Sicherung des bereits bestehenden Cheruskerparks und dessen südliche Erweiterung sowie die Sicherung der geplanten S-Bahntrasse der S 21 zum Ziel hat. Der angrenzende Abschnitt der Torgauer Straße soll teilweise als öffentliche Parkanlage und teilweise als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt werden.
Südlich des Plangebiets grenzt der seit 1995 im Verfahren befindliche Bebauungsplan XI-231aa an.

Zu den angrenzenden Bebauungsplänen 7-10, 7-11 und 7-14 siehe Kap A.I.1.4

2.8 Planfestgestellte Anlagen

Das Plangebiet liegt außerhalb planfestgestellter Flächen.
Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-29 liegende Teil der Torgauer Straße (Flurstück 106, Flur 56) ist von Bahnzwecken freigestellt worden und befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Südlich der Torgauer Straße außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich planfestgestellte Bahnanlagen (Teilfläche des Flurstücks 115, Flur 56). Hierbei handelt es sich um die Stützmauer der Bahnbrücke, den Damm der Ringbahn sowie die Ringbahn selbst. Die westlich an das Plangebiet angrenzende Fläche der sogenannten Wannseebahn (Flurstück 144, Flur 56) ist ebenfalls planfestgestellt.

Aufgrund der ursprünglich geplanten Erschließung des EUREF-Campus durch die Planstraße A unterhalb der südlich angrenzenden Ringbahn (Teilfläche des Flurstücks 115, Flur 56) bis zum Sachsendamm wurde die Freistellung von Bahnzwecken für die erforderlichen planfestgestellten Flurstücke beantragt und vom Eisenbahn-Bundesamt bereits in Aussicht gestellt. Aufgrund der gutachterlich geprüften ausreichenden Erschließung allein über die Torgauer Straße wird die Herstellung der Planstraße A nicht mehr weiterverfolgt. Daher ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens keine Überplanung von eisenbahnrechtlich gesicherten Bahnflächen mehr vorgesehen.

2.9 Anlagenschutzbereich

Es besteht eine aktiv genutzte militärische Luftverteidigungsanlage auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Tempelhof für die gemäß Schutzbereichsanordnung vom 29.11.2007 der Schutzbereich für die Verteidigungsanlage Berlin-Tempelhof festgelegt wurde. Aus diesem Grund ist rund um die Verteidigungsanlage eine Höhenbeschränkung von Bauwerken zu beachten. Der Anlagenschutzbereich erstreckt sich auf ein Gelände im Umkreis von 2,5 km um die Radaranlage. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 2,8 km von der Radaranlage und damit außerhalb des Anlagenschutzbereiches. Gebäude mit einer Höhe von mehr als 50 m über Grund (bezogen auf die Geländehöhe im Gebiet zwischen 41,0 und 42,0 m über NHN also ca. 91,0 bis 92,0 m über NHN) können dennoch die Radarsicht beeinträchtigen. In den Bereichen der Gebäude, die in der Radarsicht sind, ist zudem eine nicht unerhebliche Belastung sich dort aufhaltender Personen im Einzelfall nicht auszuschließen, da die Radaranlage den HF-Impuls mit 25 kW abstrahlt. Zur Gewährleistung des Gesundheitsschutzes bei Gebäuden über 50 m Höhe sind Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag erfolgt (siehe KapitelA.III.5.2).

3. Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)

Das GASAG-Gelände führte nach der Außerbetriebnahme des Gaswerkes im Jahr 1995 ein Schattendasein. Gleichzeitig fehlte aufgrund seiner Lage zwischen S-Bahn-Trassen eine adäquate Einbindung in den Stadtgrundriss. Nach dem Erwerb wesentlicher Teilflächen des Plangebietes Ende März 2007 entwickelte der neue Eigentümer ein Konzept für ein Europäisches Energieforum (EUREF), bestehend aus Büros, Lehr- und Forschungseinrichtungen sowie Versammlungsstätten, ergänzt durch Flächen für die Ansiedlung europäischer Energiekonzerne und -firmen sowie in stark untergeordneten Umfang auch für Hotel- und Gastronomienutzungen.

Der letzte noch erhaltene, im Jahr 1910 erbaute Niederdruck-Gasbehälter, der Schöneberger Gasometer („Schöneberg IV“) mit dem denkmalgeschützten Gerüst, soll in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden saniert werden. Mit einer Höhe von 77,5 m soll er stadtbildprägende Landmarke bleiben und damit zugleich das weithin sichtbare Wahrzeichen des Kompetenz- und Technologiezentrums für Energie darstellen.

Ende Mai 2007 wurde dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg eine erste Projektskizze zur Umgestaltung des Areals und zur Nutzung des Gasometers vorgestellt. Eine neue Erschließungsstraße, für die mehrere Varianten vorgestellt wurden, sollte die Erschließung der Grundstücke gewährleisten. Nach Abstimmungsgesprächen mit dem Bezirksamt und einer Überarbeitung des Konzeptes erfolgte im November 2007 eine Vorstellung im zuständigen Ausschuss für Stadtplanung, der eine Umsetzung des Konzeptes mehrheitlich befürwortete.

Das private Investitionsinteresse war für den Bezirk Anstoß, die städtebauliche Ordnung des Bereichs mittels eines Bebauungsplans zu regeln. Mit Schreiben vom Dezember 2007 teilte das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Absicht mit, für das GASAG-Gelände, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 7-29 wurde in einer Sitzung des Bezirksamtes am 22.1.2008 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 7-29 wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 6 (S. 273) am 8.2.2008 öffentlich bekannt gemacht.

Im Vorentwurf war eine Bebauung mit Gebäudehöhen mit mehrheitlich bis zu 35 m und Staffelgeschossen vorgesehen. Hochpunkte waren im Norden und im Süden des Plangebiets mit bis zu 65 m über Gelände und im Bereich der neuen Zufahrt an der Torgauer Straße mit bis zu 55 m über Gelände vorgesehen. Innerhalb der zu erhaltenden Stahlkonstruktion des ehemaligen Gasometers

sollte ein neues Gebäude mit einer Höhe von ursprünglich 67,0 m über Gelände entstehen. Der Neubau innerhalb des prägenden Gasometers sollte auch künftig das höchste Gebäude im Plangebiet sein. Erhalten werden sollten zudem weitere historische ein- bis dreigeschossige Werkstattgebäude. Das denkmalgeschützte Magazingebäude sollte an anderer Stelle wiedererrichtet werden. Eine neue öffentliche Erschließungsstraße (Planstraße A) sollte in Richtung Süden mit Anschluss an den Sachsendamm hergestellt werden.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte im Februar/März 2008 und ausführlichen Diskussionen in den bezirklichen Gremien erfolgte eine wesentliche Überarbeitung des Konzeptes. Insbesondere wurden die zulässigen Gebäudehöhen reduziert. Entlang der Wannsee-Bahntrasse erfolgte eine Reduktion auf 29,5 bis 33,0 m und an der Nord- und Südspitze jeweils auf 38,0 m über Gelände. Es sollten nunmehr alle denkmalgeschützten Gebäude an ihrem ursprünglichen Standort erhalten werden. Die Gebäudehöhe im Gasometer wurde auf 57,0 m über Gelände reduziert. Östlich der Zufahrt von der Torgauer Straße wurde ein neues Gebäude mit einer Oberkante von 29,5 m über Gelände konzipiert. Die Höhenstaffelung des Gebäudes westlich der Zufahrt wurde geändert. Auf eine Staffelung der Gebäude ab der Traufhöhe von 22,5 m wurde verzichtet, um eine höhere Flexibilität in der Ausnutzung der Baufelder zu erreichen. Im Plangebiet sollte eine Bebauung zugelassen werden, die sich in der Gebäudehöhe von der Umgebungsbebauung bewusst unterscheidet, den eigenständigen Charakter des Gebietes dokumentiert und ein städtebaulich und wirtschaftlich tragfähiges Flächenangebot ermöglicht.

Die Konzeption zu den Außenanlagen hat nach ökologischen Kriterien gestaltete Außenanlagen um die Gebäude vorgesehen. In die Gestaltung einbezogen wurde auch eine Fläche im Norden des ehemaligen GASAG-Geländes, die bereits der Öffentlichkeit zugänglich ist und als Parkanlage (GASAG-Nordspitze) neu gestaltet worden. Diese bewirkt durch die neue Verbindung über die Wannseebahn in westlicher Richtung sowie über den östlich angrenzenden neu geschaffenen Cheruskerpark, dass der Inselcharakter des Gebietes teilweise aufgehoben und das Gebiet in den Stadtgrundriss einbezogen wird.

Mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg wurde vereinbart, für die Gestaltung der Außenanlagen innerhalb des künftigen Kerngebietes einen Wettbewerb bzw. ein Gutachterverfahren durchzuführen, der im Jahr 2010 stattfand und einen erstplatzierten Entwurf vom Büro Kiefer Landschaftsarchitektur zum Ergebnis hatte. Die Umsetzbarkeit des Gutachterverfahrens wurde über 1 Jahr lang geprüft, wonach die Umsetzung der Begrünungsintensität des Gutachterverfahrens als schwer bis gar nicht realisierbar erschien. Die Gründe hierfür lagen in den verschiedenen und komplexen Anforderungen des Hochbaus (Rettungswege, Anlieferungsnotwendigkeiten, Müllentsorgungswege, Fahrradräume, Brandschutzanforderungen, etc.), des Tiefbaus (Leitungsverlauf, Anschlüsse, etc.) und der Bauabläufe (beschränkte oder partielle Realisierungsmöglichkeiten, temporäre Nutzungs- und baustellenlogistische Anforderungen). Daher wurde entschieden, eine Überarbeitung des Masterplans durchzuführen.

Im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im April/Mail 2009 wurden insbesondere weitere Reduzierungen der zulässigen Oberkanten von Gebäuden an der Nord- und Südspitze vorgenommen. Die geplante Geschossfläche für die Bestands- und Neubauten umfasste insgesamt 163.800 m². Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurden mehrere Planreife-Beschlüsse herbeigeführt (siehe Kapitel V.15), auf deren Grundlage sich die bauliche Entwicklung des Geländes weitestgehend fortsetzen ließ.

Seit dem Jahr 2014 hat sich die Entwicklungsabsicht für den EUREF-Campus vonseiten des Bezirks und des Projektentwicklers (heutiger Grundstückseigentümer) dahingehend verändert, dass nunmehr eine Verringerung der maximalen Geschossfläche von bisher 163.800 m² auf 135.000 m² geplant ist. Diese Änderung beinhaltet einerseits eine stärkere Ausnutzung bzgl. der Höhe der Bebauung innerhalb des Gasometers und andererseits die Reduzierung der Geschossflächen und Gebäudehöhen in anderen Baukörperausweisungen im Rahmen des mittlerweile entstandenen Gebäudebestands. Auf diese Weise wurde eine Verringerung der insgesamt zulässigen Geschossfläche um 28.800 m² erreicht. Zur Reduzierung der gesamten Geschossfläche wurde die zulässige Geschossfläche in den Baukörperausweisungen 3 und 4 (siehe Abb. 2) auf die Bestandsbebauung reduziert, d. h. für diese Baukörperausweisungen um insgesamt 29.740 m². Gleichzeitig wurde die zulässige Höhe der Gebäude reduziert: in der Baukörperausweisung 3 von 33,0 m auf 26,5 m über Gelände, in der Baukörperausweisung 4 von 29,5 m auf eine untergliederte Gebäudehöhe von 9,5 m, 22,5 m und 7,3 m über Gelände. Die Geschossfläche in den Baukörperausweisungen 1, 6, 7, 14 wurde ebenfalls reduziert (zusammen um 8.880 m²) und an die aktuelle Planung angepasst, wonach die noch im Bebauungsplan-Entwurf aus dem Jahr 2014 geplanten Festsetzungen zur Geschossfläche nicht ausgeschöpft wurden. Im Baukörper 14 wurde zudem die zulässige Gebäudehöhe gegenüber dem Planstand von 2014 deutlich reduziert, um nicht mit dem denkmalgeschützten Gasometer-Stahlgerüst zu konkurrenzieren und eine verträglichere städtebauliche Ordnung sicherzustellen. Im Planstand von 2014 war für den östlichen Teilbaukörper (ehemals Baufeld 14A) eine Gebäudehöhe von 55 m über Gelände vorgesehen. Eine derartige städtebauliche Akzentuierung entspricht nicht mehr den Planungsvorstellungen, so dass eine Reduzierung um 22 m vorgenommen wurde und nunmehr für den Baukörper 14 einheitlich eine maximale Höhe von 74,5 m über NHN (33,0 m über Gelände) zulässig ist.

Demgegenüber ist die zulässige Geschossfläche und Neubauhöhe innerhalb des Gasometers (Baukörperausweisung 10) auf Grundlage aktueller Planungen von 30.850 m² Geschossfläche auf 39.600 m² Geschossfläche bzw. von 57,0 m Gebäudehöhe über Gelände auf 71,5 m Gebäudehöhe über Gelände erhöht worden. Zudem wurden gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf von 2014 drei weitere Baukörperausweisungen mit einer Geschossfläche von insgesamt 1.490 m² ergänzt (Baukörperausweisungen Nr. 8 A -C), um vorhandene Gebäude planungsrechtlich zu sichern, für die eine langfristige Nutzung absehbar und gewünscht ist.

Im Zusammenhang mit der Änderung der Entwicklungsabsicht hinsichtlich der Geschossfläche war es erforderlich, für das Plangebiet weiterhin eine tragfähige, verkehrliche Erschließung zu gewährleisten. Hierbei war gutachterlich zu untersuchen, ob die anzunehmenden Verkehrsströme allein über die Torgauer Straße erfolgreich abgewickelt werden können oder das Erfordernis einer zusätzlichen Erschließung über die Planstraße A noch Bestand hat. Im Ergebnis des Gutachtens ist die alleinige Erschließung des Plangebiets über die Torgauer Straße vollkommen ausreichend, so dass die Planstraße A als zusätzliche Erschließungsmöglichkeit nicht mehr erforderlich ist (siehe Kapitel III.3.6.1.1) und der Geltungsbereich entsprechend reduziert werden kann (siehe Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Mit dem Verzicht auf die Planstraße A geht eine Verringerung von Kfz-bedingten Emissionen (Lärm, Feinstaub) sowie die Reduzierung von versiegelten Flächen einher. Die Erholungsfunktion des südöstlich angrenzenden Teilbereichs des Cheruskerparks sowie des Annedore-Leber-Parks wird dadurch erhöht.

Die bisher geplante öffentliche Parkanlage in Verlängerung des Annedore-Leber-Parks südlich der Torgauer Straße stand in engem Zusammenhang mit der Errichtung der Planstraße A, da hierfür bauliche Maßnahmen in die durch enorme Geländeunterschiede und Böschungen gekennzeichnete Bestandssituation erforderlich geworden wären. Diese Maßnahmen sind nun entbehrlich geworden. Da Zuschnitt, Lage und Topografie der Fläche eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten bedingen

und keine hohe Aufenthaltsqualität ermöglichen, wurde im Ergebnis auf die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage südlich der Torgauer Straße verzichtet. Diese Fläche sowie die Flächen für die ehemals geplante Planstraße A befinden sich nunmehr außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-29).

Die zuvor beschriebene Verringerung der zulässigen Geschossfläche, die Änderung der Gebäudehöhe im Gasometer und die Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-29 wurden im September 2020 durch das Bezirksamt beschlossen und im Amtsblatt von Berlin öffentlich bekanntgemacht (siehe Kapitel V.17).

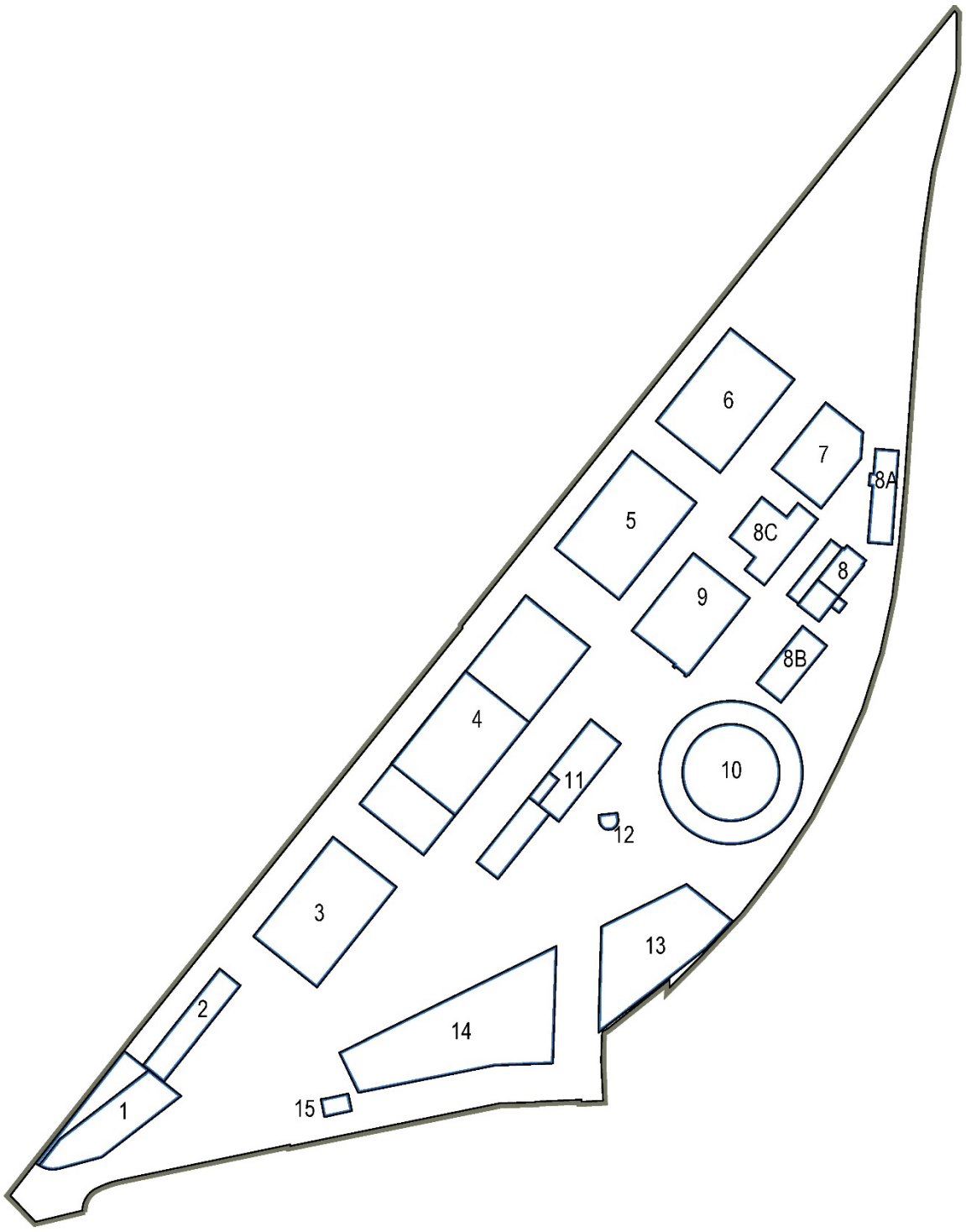


Abbildung 1: Lage und Nummerierung der Baukörperausweisungen gemäß Bebauungsplan-Entwurf 2020

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin im Ortsteil Schöneberg. Es umfasst das Gelände des ehemaligen Gaswerks der GASAG und bildet den südwestlichen Abschluss der von Bahnflächen eingerahmten so genannten "Schöneberger Insel" zwischen den S-Bahnhöfen Schöneberg und Südkreuz. Prägendes und weithin sichtbares Bauwerk im Plangebiet ist das stählerne Führungsgerüst des denkmalgeschützten ehemaligen Niedrigdruckgasbehälters (Gasometer Schöneberg).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-29 umfasst eine Fläche von ca. 6,5 ha. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M2) dargestellt. Die Fläche wird im Nordwesten und Süden von S-Bahngleisen begrenzt, die östliche Begrenzung bildet die Grünfläche des Cherusker-Parks, an den sich ein Wohngebiet, die "Schöneberger Insel" anschließt. Nordwestlich, jenseits der Bahnlinie, schließt sich ebenfalls ein Wohngebiet an. Südlich der Bahngleise schließen sich gewerbliche und gemischte Bauflächen (M1 und M2) an, die durch die Bahngleise und Straßenzüge (Sachsendamm) vom Geltungsbereich getrennt werden.
Das ehemalige Gaswerk wird sukzessive einer neuen Nutzung zugeführt. Unter der Bezeichnung "Europäisches Energie Forum" (EUREF) werden auf dem Gelände Unternehmen und wissenschaftliche Einrichtungen mit dem Schwerpunkt 'Energie' angesiedelt. Zur planungsrechtlichen Ermöglichung und städtebaulichen Ordnung der Entwicklung wird die Festsetzung eines Kerngebietes gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgenommen, dessen Nutzungsspektrum durch ergänzende textliche Festsetzungen näher bestimmt wird. Neben der bestandorientierten Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung ergänzender Neubauten einschließlich eines Neubaus im Führungsgerüst des Gasometers Ziel des Bebauungsplans. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen werden für die Neubauten durch Baukörperausweisungen mit jeweils zugeordneten Gebäudeoberkanten als Höchstmaß und maximal zulässigen Geschossflächen bestimmt werden. Die denkmalgeschützten Gebäude werden dem Bestand entsprechend mit Bauköperausweisungen und Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse gesichert.

Die Festsetzungen ermöglichen insgesamt eine Geschossfläche von 135.000 m², davon 112.850 m² für bereits seit 2009 bestehende bzw. noch in Planung befindliche Neubauten, 14.350 m² für erhaltenswerte, jedoch nicht denkmalgeschützte Gebäude (Baukörper 3, 4, 8A, 8B, 8C) sowie 7.800 m² für die denkmalgeschützten Bestandsbauten.
Der ruhendende Verkehr wird weitgehend in einer 2-geschossigen Tiefgarage untergebracht. Durch dieses unterirdische Bauwerk kann die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 als Obergrenze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.
Die Nordspitze des Areals wird der bestehenden Grünanlage "GASAG Nordspitze" entsprechend, als öffentliche Grünfläche gesichert. Der im Geltungsbereich verlaufende Teil der Torgauer Straße wird bestandsorientiert als öffentliche Straße festgesetzt.

Bedingt durch die lange Verfahrensdauer und auf Grundlage zwischenzeitlich erfolgter Planreifebeschlüsse (vgl. Kapitel V.15) konnten die meisten Ziele des Bebauungsplans bereits realisiert werden. Lediglich die im Gerüst des Gasometers geplante Neubebauung (Baukörper 10, vgl. Abb. in Kapitel I.3) ist noch nicht umgesetzt.

1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Grundsätzlich richten sich Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung nach dem, was für eine sachgerechte Abwägung der umweltbezogenen Belange erforderlich ist. Im Folgenden wird die Bestimmung des sachlichen und räumlichen Untersuchungsumfangs zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 1: Sachlicher Untersuchungsumfang der Umweltprüfung

Wirkfaktor	Prüfung der Betroffenheit von Schutzgütern/Belangen
Baubedingt Temporäre Beanspruchung von Grundflächen	Schutzgut Pflanzen u. Tiere: Verlust bestehender Biotope, Bäume und Habitatstrukturen, temporäre Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen
Baulärm und andere Emissionen	Schutzgut Tiere: Störung durch Baugeschehen
Eingriffe in belastete Bodenbereiche	Schutzgüter Boden und Wasser: Schutz des Grundwassers vor Verschmutzungen
Anlagenbedingt Dauerhafte Beanspruchung von Grundflächen durch Versiegelung	Schutzgut Boden: Verlust der natürlichen Bodenfunktionen Schutzgut Wasser: Mögliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Erhöhung des Oberflächenabflusses Schutzgut Pflanzen u. Tiere: Dauerhafter Verlust von Biotopen, Bäumen und Habitatstrukturen Schutzgut Klima: Veränderung der bioklimatischen Bedingungen durch veränderte Flächennutzung (Temperatur, Luftfeuchte) Schutzgut Orts- und Landschaftsbild: Verlust einzelner und flächiger Elemente (z. B. Altbaumbestand, Brachen)
Oberirdische Gebäudeteile	Schutzgut Tiere: Gefahr von Vogelschlag an Glasfassaden Schutzgut Klima: Veränderung der bioklimatischen Bedingungen veränderte Durchlüftungsverhältnisse (Windkomfort) Schutzgüter Landschaft und Kulturgüter (Denkmale): Veränderung von Sichtbeziehungen, Veränderung der Wirkung von Denkmalen Schutzgut Mensch: Zusätzlicher Umgebungslärm bei vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft durch Schallreflexionen an den geplanten Gebäuden, Verschattungen
Betriebsbedingt Immissionen: Geräusche (Verkehrslärm Straße und Bahn), Luftschadstoffe	Schutzgut Mensch: Immissionsbelastung der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich
Emissionen: Geräusche (Zunahme Verkehrslärm im anliegenden Straßennetz, Anlagenlärm Kerngebiet)	Schutzgut Mensch: Zusätzlicher Umgebungslärm bei vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft
Aufnahme von sensiblen Nutzun-	Schutzgut Mensch: Schutz vor Kontakt mit belastetem Boden

Wirkfaktor	Prüfung der Betroffenheit von Schutzgütern/Belangen
gen (Parkanlage) auf Altlastenflächen	

Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung beschränkt sich grundsätzlich auf das Plangebiet. In Bezug auf den Baumschutz (Wurzel- und Kronenraum von Bäumen im Nahbereich), das Landschaftsbild, den Denkmalschutz, den Immissionsschutz, Besonnung und Belichtung, die freiraumbezogene Erholung sowie das Mikroklima sind jedoch auch angrenzende Gebiete Gegenstand der Umweltprüfung, da diese durch die vorliegende Planung erheblich beeinflusst werden können.

1.3 Inhalte und Aufbau des Umweltberichts

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet. Seine Bestandteile richten sich nach Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB). Die Beschreibung des Basisszenarios und die Prognose der Auswirkungen der Planung auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a-i BauGB erfolgt dabei gegliedert nach den Schutzgütern:
- Boden und Fläche, einschließlich dem sachgerechten Umgang mit Abfällen;
- Wasser, einschließlich dem sachgerechten Umgang mit Abwasser;
- Luft und Klima einschließlich Klimaschutz (Treibhausgas-Emissionen, Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie);
- Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt;
- Mensch und seine Gesundheit einschließlich den umweltbezogenen Auswirkungen auf die Bevölkerung insgesamt sowie die Vermeidung von Emissionen und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität;
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter;
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern einschließlich Wirkbeziehungen zwischen den Bestandteilen des Naturhaushaltes.

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Darstellungen des Landschaftsprogramms und auf sonstige umweltbezogene Pläne erfolgt schutzgutbezogen. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen und daher nicht Bestandteil des Umweltberichts.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes werden insbesondere auch die in Nummer 2 b) aa) - hh) der Anlage 1 benannten Aspekte berücksichtigt. Es werden neben den direkten auch die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden Auswirkungen ermittelt; unabhängig davon, ob sie positiv oder negativ sind. Dabei ist beachten, dass sich der Umweltbericht auf die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen beschränkt. Ergibt die Umweltprüfung, das hinsichtlich eines Prüfaspekts keine oder keine erheblichen Umweltauswirkungen auf den jeweiligen Belang zu erwarten sind, so erfolgt diesbezüglich keine Erwähnung im Umweltbericht.

1.4 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Im Folgenden werden die in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, dargestellt. Um Dopplungen zu vermeiden, wird hinsichtlich der in landes- und bezirksweiten Fachplanungen (Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm, Stadtentwicklungsplanungen, Luftreinhalteplan, Lärmaktionsplan, Bereichsentwicklungsplanung, Landschaftsplan) festgelegten Ziele des Umweltschutzes auf Kapitel I.2 der Begründung verwiesen.

Die dargestellten Ziele bilden die Grundlage für die Bewertung der Umweltauswirkungen (s. Kapitel A.II.2.2). Weiterhin wurden sie bei der Erarbeitung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen berücksichtigt (s. Kapitel A.II.2.11). Falls es sich um fachplanungsrechtlich bindende Regelungen handelt, die der Abwägung nicht zugänglich sind, wurde geprüft, ob diese der Verwirklichung des Bebauungsplans grundsätzlich entgegenstehen könnten.

1.4.1 Bundesnaturschutzgesetz und Berliner Naturschutzgesetz

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzrechts sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, so dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach der Legaldefinition des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) Veränderungen der Gestaltung oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Sie sind zu vermeiden, bzw. - soweit dies nicht möglich ist - auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 13 - 15 BNatSchG). Eine Übersicht über insbesondere als Eingriffe einzustufende Vorhaben gibt § 16 Naturschutzschutzgesetz Berlin (NatSchG Bln). Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG wird über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs entschieden (s. Kapitel A.II.1.4.2)

Der Baumbestand in Berlin wurde auf Grundlage von § 29 BNatSchG i. V. m. dem Berliner Naturschutzgesetz durch die Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) zum geschützten Landschaftsbestandteil erklärt. Von der Verordnung erfasst werden Laubbäume (mit Ausnahme von Obstbäumen), Waldkiefern, Walnussbäume und Türkische Baumhasel ab 80 cm Stammumfang. Bei mehrstämmigen Bäumen gilt ein Mindestumfang eines Stammes von 50 cm; jeweils gemessen in 1,3 m Höhe über dem Boden. Geschützt sind auch generell Bäume, die Ersatzpflanzungen im Sinne der Baumschutzverordnung sind oder die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder eines Landschaftsplans zu erhalten sind. Ausgenommen vom Anwendungsbereich der Verordnung sind u. a. Bäume, die in Grünanlagen im Sinne des Grünanlagengesetzes wachsen.
Gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben. Nach § 4 Abs. 1 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume oder Teile von ihnen ohne die nach § 5 BaumSchVO erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen, abzuschneiden oder auf sonstige Weise in ihrem Weiterbestand zu beeinträchtigen. Ausgenommen von diesem Verbot sind Maßnahmen der zuständigen Ämter und Verwaltungen auf Straßen und anderen öffentlichen Flächen.
Die Beseitigung geschützter Bäume darf gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 BaumSchVO nur dann zugelassen werden, wenn eine sonst zulässige Nutzung des Grundstücks nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann oder eine solche Nutzung unzumutbar beeinträchtigt wird. Für den Verlust geschützter Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen oder es ist eine Ausgleichsabgabe zu zahlen (ökologischer Ausgleich). Der erforderliche Umfang des ökologischen Ausgleichs richtet sich nach Anlage 1 der Verordnung.
Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden die geschützten Bäume im Plangebiet erfasst und bewertet. Es wurde eine Prognose über die zur Umsetzung des Bebauungsplans notwendigen Fällungen erstellt. Die endgültige Entscheidung über die Zulässigkeit der Fällung geschützter Bäume

und die erforderlichen Ersatzpflanzungen erfolgt jedoch auf Antrag des Eigentümers in einem eigenständigen naturschutzrechtlichen Verfahren.

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz, insbesondere Natura-2000-Gebiete, bestehen im Untersuchungsraum nicht.

§ 30 BNatSchG und § 28 NatSchG Bln stellen bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, unter gesetzlichen Schutz (gesetzlich geschützte Biotope). Sie dürfen nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Im Geltungsbereich wurde im Rahmen der Biotoptypenkartierung auf einer Fläche von 300 m² ein gesetzlich geschützter Trockenrasen erfasst (Kapitel A.II.2.4.1.1). Er konnte bei Umsetzung der Planung nicht an Ort und Stelle erhalten werden (Kapitel A.II.2.4.2). Die untere Naturschutzbehörde hat eine Ausnahme von dem Zerstörungsverbot zugelassen. Nebenbestimmung war, dass zum Ausgleich der Pflanzenbestand an einen neuen Standort umgesetzt und dort als neuer Trockenrasen etabliert wird (Kapitel A.II.2.11.2.7).

Nach den Vorschriften zum allgemeinen Artenschutz nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grünflächen sowie Hecken, Gebüsche und andere Gehölze im Zeitraum vom 1.3. bis 30.9. des Jahres abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Das Verbot dient vor allem dem Schutz von Fortpflanzungsstätten von Tieren, die Gehölze als (Teil-)Lebensraum nutzen.

§ 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG regelt die Zugriffsverbote für besonders geschützte Arten. In der Umweltprüfung werden auf Grundlage eines Artenschutz-Fachbeitrags die von den Schutzbestimmungen betroffenen Arten ermittelt (vgl. Kapitel A.II.2.4.1.2) und die Auswirkungen auf sie geprüft (vgl. Kapitel A.II.2.4.2.2). Falls Verstöße gegen die Zugriffsverbote drohen, wird dargelegt, wie diese grundsätzlich vermieden oder vorgezogen ausgeglichen werden können (vgl. Kapitel A.II.2.11.2.9, A.II.2.11.2.10 und A.II.2.11.2.13). Ist dies nicht vollständig möglich, können durch die zuständigen Naturschutzbehörden nach § 45 Abs. 7 BNatSchG Ausnahmen von den Zugriffsverboten zugelassen werden. Dies muss nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Hier muss lediglich sichergestellt werden, dass der Umsetzung des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbotsvorschriften nicht als striktes rechtliches Hindernis im Wege stehen. Bei der Sanierung von Gebäuden wird in Anwendung von § 45 Abs. 7 Satz 4 BNatSchG durch die Berliner "Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten" für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahme von den Zugriffsverboten allgemein zugelassen.

1.4.2 Baugesetzbuch

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung für künftige Generationen in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes werden in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB konkretisiert.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Sie fordern in Absatz 2 den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, z. B. durch Wiedernutzbarmachung von

Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß. Weiterhin ist nach Absatz 3 die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die bei Realisierung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe bereits vorher planungsrechtlich zulässig waren. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt in Kapitel A.II.2.11.1 dieses Umweltberichts. Maßnahmen, die den Erfordernissen des Klimaschutzes oder der Anpassung an den Klimawandel nach Absatz 4 dienen, werden in Kapitel A.II.2.11 dargestellt.

1.4.3 Bundes-Bodenschutzgesetz

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, den Boden in der Leistungsfähigkeit seiner natürlichen Funktionen und Nutzungen aller Art zu sichern oder wiederherzustellen. Der Boden erfüllt im Hinblick auf die Umwelt natürliche Funktionen, ist Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium und dient als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Unter Beachtung der bestehenden und künftigen Anforderungen an die Nutzung des Bodens sind Gefahren für den Boden und vom Boden ausgehende Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit abzuwehren. Weiterhin müssen vorsorgebezogene Anforderungen einen dauerhaften Schutz der Bodenfunktionen gewährleisten.

Die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) stellt u.a. Anforderungen für Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte in Abhängigkeit von verschiedenen Wirkungspfaden. Da es sich beim Plangebiet weitgehend um Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen handelte (siehe Kapitel A.II.2.1.1.4), wurden zur Bestimmung möglicher Anforderungen an den Bodenschutz und zur Vorsorge gegen Gewässerverunreinigungen Altlastenuntersuchungen durchgeführt (Büro für Umweltplanung GmbH, 2008 und 2009, Fugro Consult GmbH, 2008 und 2017 sowie Wessling GmbH, 2014 - 2019), Sanierungskonzepte entwickelt und Sanierungsvereinbarungen geschlossen.

1.4.4 Wasserhaushaltsgesetz und Berliner Wassergesetz

Zweck des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist es, durch eine nachhaltige Bewirtschaftung, die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Ziel ist es u. a., die chemische, biologische und ökologische Qualität der Gewässer zu erhalten und, soweit erforderlich, wiederherzustellen. Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts soll erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses vermieden werden.

Das Grundwasser ist nach Kapitel 2, Abschnitt 4 WHG so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustandes vermieden wird. Hierzu zählt insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und -neubildung. Vorhandene Schadstoffkonzentrationen sollen zurückgeführt werden. Schwellenwerte zur Bewertung von Sanierungserfordernissen bei Grundwasserbelastung finden sich in den "Bewertungskriterien für die Beurteilung von Grundwasserverunreinigungen in Berlin" (Berliner Liste 2005).
Nach § 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz (BWG) soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, es sei denn, es sind dadurch Verunreinigungen des Grundwassers zu besorgen. Durch eine mögliche Befreiung vom Niederschlagswasserentgelt wird zusätzlich ein finanzieller Anreiz für die ortsnahe Versickerung geschaffen. Regelungen zur Versickerung können auch als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Zur Vermeidung von Hochwasser und Gewässerverschmutzungen in Folge von Starkregen werden in Berlin bei Bauvorhaben Regenwassereinleitungen in die Kanalisation und in Oberflächengewässer stark begrenzt. Das Hinweisblatt "Begrenzung der Regenwassereinleitung bei Bauvorhaben in Berlin" der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz formuliert diesbezügliche Anforderungen. Danach ist bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation die Einleitung auf max. 10 l/(s*ha), bezogen auf die kanalisierte Fläche, zu begrenzen. Weiterhin wird die Erstellung eines Überflutungsnachweises gefordert (näheres siehe Kapitel A.II.2.2.1.2 und A.II.2.2.2.2).

1.4.5 Bundes-Immissionsschutzgesetz

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen zu schützen. Daneben soll schädlichen Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden. Als schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gelten erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Luftverunreinigungen (Luftschadstoffe, Gerüche), Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und vergleichbare Einwirkungen.
Als Grundsatz für raumbedeutsame Planungen bestimmt § 50 BImSchG, dass Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Bereiche soweit wie möglich vermieden werden. Die im Plangebiet entstehenden Emissionen müssen so begrenzt werden, dass im Einwirkbereich keine unzulässig hohen Immissionen auftreten.

Zum Schallschutz sind bei städtebaulichen Planungen im Rahmen der Abwägung die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) heranzuziehen. Können diese bei einer bereits gegebenen Vorbelastung nicht eingehalten werden, muss die Planung zumindest sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten und die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.
Die städtebauliche Norm DIN 18005-1 ersetzt jedoch nicht die anlagenbezogenen Regelwerke zum Schallschutz. Für Anlagenlärm (Gewerbelärm), Freizeitlärm und Verkehrslärm (im Falle eines Neubaus oder einer wesentlichen Änderung einer Straße) existieren einschlägige, anlagenbezogene Vorschriften und Immissionsrichtwerte, deren Einhaltung bei Umsetzung der Planung nachzuweisen ist. Diese Richtwerte sollten auch bei städtebaulichen Planungen beachtet werden, um spätere Konflikte bei der Genehmigung dieser Anlagen zu vermeiden. Für die Beurteilung der Auswirkungen des Anlagelärms auf die Umgebung ist im Baugenehmigungsverfahren die Technische Anleitung Lärm (TA-Lärm) zu berücksichtigen, da diese beim zukünftigen Betrieb des Kerngebietes zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen einzuhalten ist. Der von dem Bolzplatz im Norden des Plangebiets ausgehende Freizeitlärm ist nach Inkrafttreten der Bolzplatzlärmverordnung nicht mehr nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu beurteilen.

Um die Nutzbarkeit für Radfahrer*innen zu verbessern und die Lärmbelastung zu reduzieren., ist eine Ertüchtigung der Torgauer Straße geplant. Wesentliche Änderungen von öffentlichen Straßen fallen in den Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Ob die 16. BImSchV in diesem Fall zur Anwendung kommen muss, wurde gutachterlich geprüft (jh-Planungsgesellschaft mbH 8/2020, ergänzend 27.4.2021).
Die Torgauer Straße soll zukünftig asphaltiert werden, es handelt sich somit um eine Erneuerung der Fahrbahnoberfläche und nicht um einen erheblichen baulichen Eingriff, auch wenn eine leichte

Fahrbahnverlegung aufgrund der Anpassung des Gehwegs erforderlich wird. Eine gleichzeitige Erweiterung der Straße um weitere Fahrstreifen ist aus räumlichen Gründen und den baulichen Gegebenheiten vor Ort nicht möglich.
Bei der Beurteilung, ob es sich hier um einen erheblichen baulichen Eingriff handelt (Auslösekriterium der 16. BImSchV) ist auch zu beachten, dass dieser gem. Verkehrslärmschutzrichtlinien auf eine Steigerung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit abzielen muss. Dies ist hier nicht der Fall. Die Verkehrsfunktion der Torgauer Straße (örtliche Erschließung des EUREF-Campus) wird auch nach der Erneuerung der Fahrbahn unverändert bleiben. Es wird somit nicht von der Anwendung der 16. BImSchV ausgegangen.
Im Weiteren wurde auch das zweite Auslösekriterium der 16. BImSchV, eine Pegelerhöhung um mehr als 3 dB(A), durch die ergänzende Studie zum Schalltechnischen Gutachten (jh-Plan 27.4.2021) überprüft. Es wurde ein Vergleich der von der Torgauer Straße ausgehenden Emissionen mit denen für den aktuellen Planstand durchgeführt. Es wird von einer Erhöhung der Verkehrsmenge aufgrund des Wegfalls der Planstraße A und einer Pegelerhöhung von ca. 5 dB(A) ausgegangen. Demgegenüber stehen Pegelminderungen aufgrund der zu erwartenden geringeren Geschwindigkeit (max. 30 km/h) von ca. - 2,5 dB(A) sowie aufgrund des reduzierten LKW-Anteils von ca. - 1,8 dB(A). Somit wird die Pegelzunahme durch die geänderte Planung auf ca. 0,8 dB(A) begrenzt und das Auslösekriterium bei einer erheblichen baulichen Änderung von ≥ 3 dB(A) nicht erreicht. Auch hier wird im Ergebnis davon ausgegangen, dass die Anwendung der 16. BImSchV nicht erforderlich ist.

Als Ballungsraum mit mehr als 250.000 Einwohnern hat Berlin entsprechend § 47d BImSchG einen Lärmaktionsplan aufgestellt. Seine Regelungen zu Lärmproblemen und Lärmauswirkungen werden in Kapitel A.I.2.5.1 dargestellt.

Hinsichtlich Luftschadstoffen ist die Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) zu beachten, die Immissionsgrenzwerte für die Belastung der Außenluft mit Stickstoffdioxid (NO_2), Feinstaub (Partikel PM_{10} und $PM_{2,5}$) und anderen Luftschadstoffen enthält, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nicht überschritten werden dürfen. Im Rahmen eines lufthygienischen Gutachtens (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, 11/2008) wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt.
Auch wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, gilt nach § 50 Satz 2 BImSchG ein allgemeines Gebot zum Erhalt einer bestmöglichen Luftqualität.

Da in Berlin die Immissionsgrenzwerte insbesondere der Grenzwert für das Jahresmittel von Stickstoffdioxid (NO_2) von 40 µg/m³, hat das Land entsprechend § 47 BImSchG einen Luftreinhalteplan aufgestellt, in dem die erforderlichen Maßnahmen zur dauerhaften Verminderung von Luftverunreinigungen festlegt werden. Der Grenzwert für das Tagesmittel für Partikel PM_{10} wird zwar seit 2016 eingehalten, es besteht jedoch weiterhin die Gefahr einer Überschreitung bei ungünstigen meteorologischen Wetterlagen. Die Inhalte des Luftreinhalteplans werden in Kapitel A.I.2.5.2 dargestellt.

Lichtimmissionen gehören nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz dann zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Zurzeit gibt es aber keine verwaltungsrechtlichen Vorschriften oder technischen Regelwerke zur Konkretisierung des Begriffs der erheblichen Belästigung bei Lichtimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Zur Orientierung kann auf die "Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) vom 13.9.2012 zurückgegriffen werden.

1.4.6 Denkmalschutz

Die Denkmalbelange (Einzeldenkmale und Denkmalschutzbereich) regelt das Berliner Denkmalschutzgesetz (DSchG Bln). Beim Auftreten von Bodenfunden gilt nach § 3 Abs. 1 DSchG Bln die Melde- und Anzeigepflicht für den Vorhabenträger. Die Denkmalbereiche und die Einzeldenkmale werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand des Landesdenkmalamtes Berlin liegen in dem betroffenen Gebiet keine Bodendenkmale. Im Rahmen der Umnutzung des Plangebietes wurden die geschützten Gebäude erhalten und weitgehend saniert. Durch die Maßnahme werden die denkmalgeschützten Gebäude in ihrer Substanz gesichert und einer neuen Nutzung zugeführt.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgüter Boden und Fläche

Bewertungskriterien
- Flächenverbrauch
- Bodenfilterfunktion
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Wertvoller Boden, Kulturgut
- Abfallerzeugung

2.1.1 Basisszenario

2.1.1.1 Fläche

Das Plangebiet liegt am Rand der Berliner Innenstadt und wird seit der Errichtung der Schöneberger Gasanstalt 1871 als Siedlungsfläche genutzt. Die ehemalige Nutzung des Plangebietes als Gaswerk mit ursprünglich mehreren Gasometern wurde mit Ende des 20. Jahrhunderts aufgegeben. Seit 2007 ist das Gelände sukzessive für die Ansiedlung von Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen mit dem Schwerpunkt 'Energie' vorgesehen (Europäisches Energie Forum). Neben der Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes wurden ergänzende Neubauten errichtet. Insgesamt bedeutete dies eine Nutzungsintensivierung und Umstrukturierung des ehemals teilweise brachliegenden Geländes. Die Nordspitze des GASAG-Areals wird als öffentliche Grünfläche gesichert.

2.1.1.2 Geologie und Böden

Kennzeichnend für den natürlich gewachsenen Untergrund ist eine eiszeitlich entstandene ca. 4 - 5 m mächtige Geschiebemergelschicht über mächtigen Sandschichten, meist aus schluffigen Feinsanden. Auf der ehemals von der GASAG genutzten Fläche ist aufgrund der industriellen Vornutzung davon auszugehen, dass die oberen Bereiche des Geschiebemergels mehrmals bewegt wurden und die natürlichen Bodenschichten im gesamten Geltungsbereich durch Aufschüttungen, Abgrabungen und Auffüllungen unterschiedlichster Materialien überlagert sind. Die Aufschüttungen setzen sich aus schwach schluffigen Feinsanden, Geschiebemergelbrocken und anthropogenen Komponenten wie Ziegelbruch, Steinen, Schlacken und Teerbrocken zusammen. Teilweise ist der Geschiebemergel völlig abgetragen und die Aufschüttungen liegen direkt auf den Sanden auf. In einzelnen Bohrungen, die im Zuge der Altlastenuntersuchungen durchgeführt wurden, reichen die Aufschüttungen mehr als 9 m hinab. Im südlichen Bereich keilt der Geschiebemergel völlig aus, sodass kein natürlicher Schutz gegen das Eindringen von Schadstoffen in grundwasserführende Schichten gegeben ist.

2.1.1.3 Versiegelung

Das Untersuchungsgebiet war zum Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung des bestehenden Umweltzustandes im Sommer 2008 auf mehr als drei Viertel der Fläche versiegelt (83 %, siehe Kapitel A.II.2.1.2.3). Die zur Zeit der Kartierung mit Zierrasen bestandene Nordspitze des Geländes wurde als vollversiegelt betrachtet, da hier ein Geotextil unter einer etwa 50 cm mächtigen Bodenschicht lag, dass der einstweiligen Sicherung des Altlastenstandortes diente. Seitdem haben auf dem Gelände umfangreiche Bauarbeiten stattgefunden. Im Bereich der öffentlichen Parkanlage mit Bolzplatz wurde der Boden saniert, so dass das Geotextil entfernt werden konnte. Zur Herstellung der Bolzplätze und neuer Wege wurden Flächen in geringem Umfang neu versiegelt.

Im Kerngebiet wurden nicht mehr benötigte Gebäude und Erschließungsflächen entfernt. Nachfolgend wurden, den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend, neue Gebäude errichtet sowie Wege- und Platzflächen angelegt. Die durch den Bebauungsplan zugelassenen neuen Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze wurden, einschließlich der Tiefgarage, bereits weitgehend umgesetzt. Lediglich die im Gerüst des Gasometers geplante Neubebauung steht noch aus. Der Innenraum des Gasbehälters ist durch die Bodenwanne bereits im Bestand versiegelt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die bestehende Versiegelung im Plangebiet aktuell (Stand 2020) weitgehend identisch mit der planungsrechtlich zulässigen Versiegelung ist. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist stark an den bestehenden Gebäuden orientiert und lässt nur geringfügig Spielraum für zusätzliche Versiegelungen.

2.1.1.4 Bodenbelastungen, Kampfmittel und Abfälle

Durch eine Vielzahl von Bodenuntersuchungen wurde die Vermutung bestätigt, dass das Plangebiet, resultierend aus der Vornutzung als Gaswerk, zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens erheblich mit Altlasten belastet war. Die Untersuchungen und die Eintragungen in das Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) gliedern sich in drei Teilabschnitte (A, B/E1/E2/, D/F; vgl. Tabelle 2) Die an die Torgauer Straße angrenzenden Untersuchungsflächen (F, E2) schließen jeweils die Torgauer Straße mit ein.

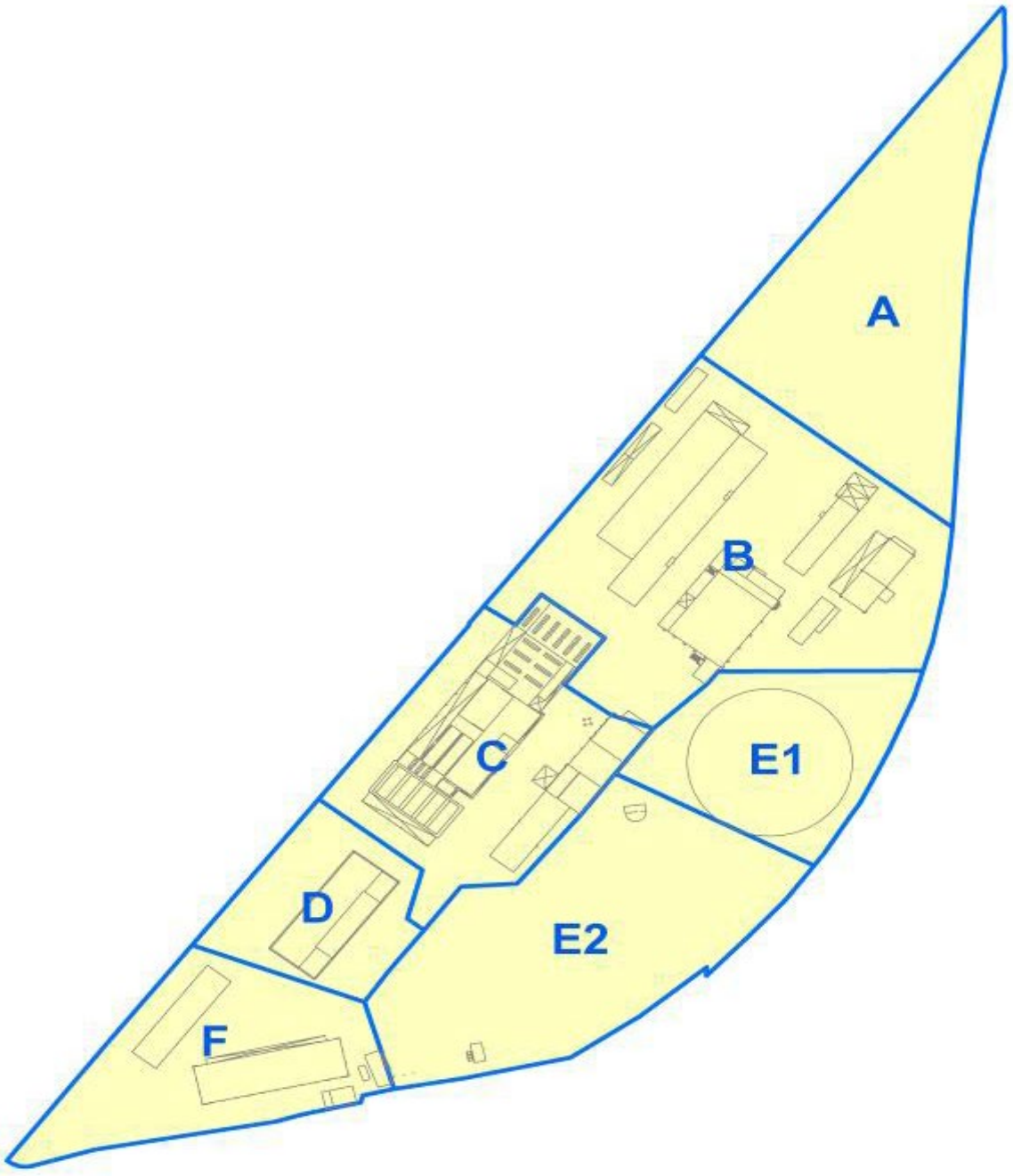


Abbildung 2: Abgrenzung der Teiluntersuchungsflächen (FUGRO Consult mbH 2008)

Tabelle 2: Übersicht über die Altlastenerfassung und -sanierung

Teilabschnitt/BBK-Nr.		Historische Nutzung	Fläche (m²)	Schadstoffe	GWÜ	Sanierung
Nord 222c	A	geplante Parkanlage: Kohlen- und Kokslager, Magazine und Hochbahn zur Kohlenlagerung, östlicher Garagenkomplex	13.000	Benzo(a)pyren Cyanid	X X	Kompletter Bodenaustausch erforderlich, Sanierungsvertrag geschlossen, Sanierung abgeschlossen
Mitte 222b	A	etwa 19 m breiter Streifen am südlichen Rand				Kompletter Bodenaustausch erforderlich, Sanierungsvertrag ist abgeschlossen. Sanierung erfolgt im Zusammenhang mit der Baumaßnahme.
	B	Retortenhaus, Teergrube, Werkstätten, Garagenkomplex, Tankstelle, Schlosserei, Schmiede.	10.500	Benzo(a)pyren Pb Phenole Naphtalin MKW	X X X (X) X	
	C	Apparatehaus, Benzolanlage, Naphthalinwäsche und Ammoniakwasserbehälter	6.500	Benzo(a)pyren	X	
	E1	Gasbehälter IV	5.200	Keine GWÜ	-	
	E2	nördlicher Teil: Gasbehälter I, II und III		Benzo(a)pyren Naphtalin Cyanid Pb, Ni, Cu, Zn	X (X) X X	
Süd 222a	E2	südlicher Teil				Die weitergehende Erkundung der Flächen ist erforderlich. Die Sanierung erfolgt im Zusammenhang mit der Baumaßnahme. Hierzu erfolgten verpflichtende Regelungen im städtebaulichen Vertrag. In Hinblick auf das infolge der bekannten Vornutzung zu erwartende Schadstoffinventar und die Tiefe der möglicherweise kontaminierten Bodenbereiche (> 3 m u.GOK), ist davon auszugehen, dass die Nutzungsausweisung als Kerngebiet nicht beeinträchtigt ist.
	D	Gasreinigerhaus	18.200	Benzo(a)pyren Benzol Phenol	X X X	
	F	Gasreinigerhaus bis 1900, Büro- und Wohngebäude, Teerbehälter	7.800	Benzo(a)pyren Pb	X X	

GWÜ - X Grenzwertüberschreitung, (X) Überschreitung der pfad- und nutzungsbezogenen Prüfwerte
Pb-Blei, Ni-Nickel, Cu-Kupfer, Zn-Zink
A-F: Bezeichnung der Teiluntersuchungsflächen entsprechend Abb. 2

Für die im Norden (BBK 222c) des Plangebiets als Grünanlage und Bolzplatz ausgewiesene Teilfläche wurden erhebliche Bodenbelastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen

(PAK) und Cyaniden infolge nutzungsspezifischer Aufschüttung bzw. abgelagerter Gasreinigermassen nachgewiesen. Die Fläche wurde durch ein aufgebrachtes Geotextil gesichert. Für die Nordspitze lag eine Sanierungsplanung (Sanierungskostenermittlung FUGRO vom 19.11.2007) vor, die den Aushub der belasteten Aufschüttungsbereiche und Beseitigung der vorhandenen Gebäude vorsah. Die Umsetzung der Sanierungsplanung ist im Rahmen eines Sanierungsvertrages vom 10.11.2008 geregelt worden. Der Vollzug der vertraglichen Regelung ist am 5.2.2009 vom Umweltamt des Bezirks als abgeschlossen bestätigt worden. Nach der Sanierung ist gewährleistet, dass die Nordspitze gefahrlos und uneingeschränkt als Parkanlage/Grünfläche zur Verfügung steht bzw. planerisch ausgewiesen werden kann. Die Fläche wurde nach Umsetzung der Maßnahmen im BBK vom Altlastenverdacht befreit.

Für die Mittelfläche (BBK 222b) des Grundstücks Torgauer Str. 12-15 liegt nach mehreren Bearbeitungsschritten eine abgeschlossene orientierende Untersuchung vor, die eine Bewertung ermöglicht. Insbesondere im Bereich E2 (südlich/südwestlich des vorhandenen Gasometers, Standorte der nicht mehr vorhandenen Gasometer) traten erhöhte Benzo(a)pyren und PAK-Werte auf. Zur Regelung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen wurde, auf Grundlage zwischenzeitlicher Detailuntersuchungen, am 19.6.2008 ein Sanierungsvertrag abgeschlossen. Der Vertrag regelt die baubegleitend notwendigen Maßnahmen abschließend. Es wurde festgelegt, dass in den Schwerpunktbereichen mit oberflächennahen Bodenverunreinigungen mittelfristig die oberflächennahe schadstoffbelastete Auffüllung ausgebaut wird (Bodenaushub und Bodenbehandlung) und die Aushubbereiche mit externem Füllboden aufgefüllt werden. In den Schwerpunktbereichen mit schadstoffbelasteten Verfüllmaterialien und gaswerktechnischen Behälterrestinhalten sowie randlich gelegenen Bodenverunreinigungen (Teergrube, Scheidegrube, Kühlerstandort) und im Bereich der ehemaligen Gasbehälter soll im Zuge der Baumaßnahmen die schadstoffbelastete Auffüllung ausgebaut werden (Bodenaushub und Bodenbehandlung). Eine Rückverfüllung entfällt hier aufgrund des Baus der Tiefgaragen. Aufgrund der hohen Schadstoffkonzentrationen mit toxischen und leichtflüchtigen Stoffen sind hier Spezialbauleistungen zur Dekontamination erforderlich. Die Sanierung der Gasbehälter I und II wurde mit Vorlage des Sanierungsberichts (Wessling GmbH, 1.2.2019) abgeschlossen. Die Sanierung der ehemaligen Teergrube erfolgte vor Beginn der Baumaßnahme. Sofern die Maßnahmen im dargestellten Umfang erfolgt sind, kann eine Altlastenbefreiung im Sinne des Vertrags ausgesprochen werden. Die Fläche ist dann uneingeschränkt als Kerngebiet nutzbar.

Für die Südspitze (BBK 222a) des Grundstücks Torgauer Str. 12-15 wurde am Dezember 2005 ein Sanierungsvertrag geschlossen. Ziel war die Herstellung der Nutzungseignung als Logistikcenter (Lagerhalle). Die Vereinbarung richtete sich insbesondere auf die Herrichtung der Außenanlagen und Verkehrsflächen zur Vermeidung von Staubimmissionen sowie die sachgerechte Durchführung des Bauvorhabens. In diesem Rahmen wurden die Außenbereiche neugestaltet und so hergerichtet, dass ein Kontakt mit den teilweise schadstoffhaltigen Aufschüttungen ausgeschlossen wurde. Im Bereich des neu errichteten Lagergebäudes sowie im Bereich von Leitungsführungen erfolgte ein umfänglich dokumentierter Bodenaushub.
Hinsichtlich der geplanten Nutzung als Kerngebiet erfolgte nachfolgend eine Neubewertung der Dokumentation. Infolgedessen sind weitergehende Untersuchungen im Bereich des Magazingebäudes durchgeführt worden. Es wurden PAK-Belastungen festgestellt, die im Rahmen der Bautätigkeiten baubegleitend zu sanieren sind. In tiefergehenden Horizonten waren mit Baufortschritt weitergehende Untersuchungen erforderlich. Hierzu erfolgten Regelungen zur Sanierung durch den Eigentümer im städtebaulichen Vertrag. Im Falle einer Entsorgung des Materials ist mit erhöhten Aufwendungen zu rechnen, da es sich um Bodenmaterial der Schadstoffstufe > Z2 handelt.
Auf der Teilfläche F (im Bereich des Magazingebäudes, Baukörperausweisung 2) wird der festgelegte Prüfwert für Benzo(a)pyren überschritten. Aktuelle Gefahr besteht aufgrund der Versiegelung der Flächen nicht. Als Begleitkontamination tritt Blei auf, das den Prüfwert für Kinderspielplätze übersteigt. In Hinblick auf das zu erwartende Schadstoffinventar und die Tiefe der möglicherweise

kontaminierten Bodenbereiche (> 3 m u.GOK) ist, nach einer gutachterlichen Stellungnahme der Fugro Consult GmbH vom 2.4.2009, davon auszugehen, dass eine Nutzungsausweisung als Kerngebiet möglich ist. Dies hatte der Fachbereich Umwelt des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg mit Schreiben vom 3.4.2009 bestätigt.

Kampfmittelbelastungen sind nicht bekannt.

Im Rahmen der aktuellen Nutzung entstehen allgemeine Siedlungsabfälle. Untypische Abfallarten und -mengen sind nicht zu erwarten. Eine sach- und fachgerechte Entsorgung aller anfallenden Abfälle wird über die bestehenden Entsorgungssysteme gewährleistet.

2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.1.2.1 Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Rand der Berliner Innenstadt und ist hervorragend erschlossen. Die Flächen werden bereits seit langer Zeit als Siedlungsfläche (ehemaliges GASAG-Gelände) genutzt. Die Planung verfolgt das Ziel, das ehemalige Industrieareal wieder nutzbar zu machen und nachzuverdichten. Eine Neu-Inanspruchnahme von Siedlungsfläche erfolgt nicht, erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut sind nicht zu erwarten. Damit berücksichtigt der Bebauungsplan den durch das Baugesetzbuch und das Bundes-Bodenschutzgesetz geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und den Vorrang der Innenentwicklung.

2.1.2.2 Geologie und Böden

Im Zuge der Altlastensanierung und Neubebauung des Geländes fanden umfangreiche Austäusche und Umlagerungen von Böden statt bzw. werden stattfinden. Weitere Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen resultieren daraus nicht, da schon im Bestand im Plangebiet keine natürlichen Böden mehr vorhanden waren.

2.1.2.3 Versiegelung

Der zulässige Bebauungsumfang und damit auch die bei Umsetzung der Planung zu erwartende Bodenversiegelung ergibt sich im Kerngebiet aus der im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten zulässigen Grundfläche für Hauptanlagen in Verbindung mit der textlichen Festsetzung, dass über die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB zulässige Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische baulichen Anlagen um 50 %, durch Tiefgaragen die zulässige Grundfläche darüber hinaus bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. Somit kann das Kerngebiet bis zu 80 % versiegelt werden. Dies entspricht in etwa der ursprünglichen Versiegelung vor Beginn der Planung und der aktuellen Versiegelung. Durch den Umstand, dass Teilflächen davon lediglich unterbaut werden dürfen, ergibt sich keine Minderungswirkung für das Schutzgut Boden, da die Herstellung einer Substratschicht über der Tiefgarage durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt wird.
Die öffentliche Grünfläche wurde zur Umsetzung der Planung weitgehend entsiegelt, was hier die Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen deutlich verbessert. Zu Berücksichtigung der baulichen Anlagen in der Grünanlage (Wege, Bolzplatz) wird ein Versiegelungsanteil von 20 % kalkuliert.

Tabelle 3: Versiegelungsbilanz (alle Angaben in m²)

Gebiet	Fläche	Bestand *		Planung	
	gesamt	versiegelt	Anteil	versiegelt	Anteil
Kerngebiet	54.394	43.760	80 %	43.515	80 %
Straßenverkehrsfläche	7.001	6.849	98 %	3.169	100 %
öffentliche Parkanlage	3.169	2.955	93 %	1.400	20 %
Summe	**64.564**	**53.564**	**83 %**	**48.084**	**74 %**

* lt. Biotopkartierung 2009

2.1.2.4 Bodenbelastungen, Kampfmittel und Abfälle

Insgesamt erfolgt im Zuge der Umsetzung der Planung eine umfassende Sanierung der Bodenverunreinigungen entsprechend der Sanierungsverträge. Die Sanierung der Nordspitze ist bereits abgeschlossen, so dass dem Ausbau und der Widmung als öffentliche Grünanlage nichts entgegengestanden hat.

Die vertraglichen vereinbarten Sanierungsmaßnahmen im Kerngebiet wurden ebenfalls fast vollständig abgeschlossen. Noch nicht vollständig erkundet werden konnte der Bereich des ehemaligen Gaseinigerhauses (Fläche D, Baukörperausweisung 3), da diese mit einem in Nutzung befindlichen Büro- und Verwaltungsgebäude bebaut ist. Die aktuelle Konstruktion setzte 1971 auf eine, zuvor innerhalb der kriegszerstörten Reste des Gasreinigerhauses errichtete Lagerhalle auf. Es ist unbekannt, inwieweit bauliche Reste des Gasreinigerhauses vorab beseitigt worden sind. Nutzungsbedingt konnte bisher keine aussagefähige Erkundung dieses Grundstücksteils erfolgen. Insofern können hier bislang unbekannte relevante Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Akute Gefahren für die menschliche Gesundheit oder das Grundwasser gehen von der Fläche jedoch nicht aus. Eine den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechende Nutzung ist unter Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich.

Mit der Beseitigung der Altlasten ist eine erhebliche Umweltentlastung auf dem Gelände verbunden. Den Maßnahmen können somit positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bescheinigt werden. Durch die Anlage einer zweistöckigen Tiefgarage konnte ein tiefgründiger, großflächiger Bodenaushub mit sachgerechter Entsorgung gewährleistet werden.

Eine den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechende Nutzung des Plangebiets ist ohne Gefahren und Beeinträchtigungen für die menschliche Gesundheit möglich. Die gesunden Arbeitsverhältnisse im Kerngebiet werden nicht beeinträchtigt. Auch einer Wohnnutzung würde im Hinblick auf die Bodenbelastungen nichts entgegenstehen.

Da das Vorliegen von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann, wird im Vorfeld von Bauarbeiten eine diesbezügliche Erforschung empfohlen. Sie liegt in der Verantwortung der Verfügungsberechtigten des Grundstücks (Eigentümer, Besitzer, Bauherr u. a.).

Im Rahmen der zulässigen Nutzung entstehen allgemeine Siedlungsabfälle. Untypische Abfallarten und -mengen sind nicht zu erwarten. Eine sach- und fachgerechte Entsorgung aller anfallenden Abfälle wird über die bestehenden Entsorgungssysteme gewährleistet.

2.2 Schutzgut Wasser

Bewertungskriterien
- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Überschwemmungsgefahren
- Gewässerverunreinigungen, Verschmutzungsgefahr des Grundwassers

2.2.1 Basisszenario

2.2.1.1 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Der Grundwasserflurabstand zur Geländeoberfläche beträgt 8-10 m. Das Grundwasser fließt in nördlicher bis nordnordwestlicher Richtung ab, das Gefälle ist als gering einzustufen. Auf dem Geschiebemergel kann sich Schichtenwasser bilden. Die Grundwasserneubildung wird im Umweltatlas mit ca. 100-150 mm/Jahr angegeben.

2.2.1.2 Abflussbildung und Wasserhaushalt

Bei einem naturnahen Wasserhaushalt wäre von einer Verdunstung von ca. 70 % des Niederschlags auszugehen, das restliche Wasser versickert. Ein Oberflächenabfluss fände praktisch nicht statt. Bedingt durch die großflächigen Überbauungen im Gebiet ist der Wasserhaushalt jedoch stark gestört. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Wasser wird gefasst und, soweit keine örtliche Versickerung erfolgt, nach Angabe der Karte "Art der Kanalisation" (Umweltatlas 2017) über die Mischwasserwasserkanalisation abgeführt. Nach der Karte "Versickerung aus Niederschlägen" (Umweltatlas 2017) ergibt sich folgendes Bild: Bei einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von 560 mm verdunsten ca. 38 %, 27 % versickern und 35 % werden über die Kanalisation abgeführt.
Da sich im Untersuchungsbereich keine Fließgewässer befinden, besteht für das Plangebiet nach Angaben der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten (Flussgebietsgemeinschaft Elbe 2019) keine Gefährdung durch Flusshochwasser. Auf Grund der begrenzten Leistungsfähigkeit der Kanalisation besteht bei Starkregenereignissen jedoch grundsätzlich die Gefahr von lokalen Überflutungen durch Überlaufen. Um diese Gefahr nicht zu erhöhen und langfristig zu senken, sind umfangreiche Einleitungen von Niederschlagswasser in die Kanalisation bei Starkregen zu vermeiden. Die Wasserbehörde hat zu diesem Zweck Einleitbeschränkungen verhängt.

2.2.1.3 Gewässerbelastungen und Schmutzwasser

Bei Beginn der Planung wies das Gebiet eine hohe Belastung mit Altlasten auf, von denen eine Grundwassergefährdung ausging. Das Grundwasser ist durch eine 4-5 m mächtige Geschiebemergelschicht relativ geschützt, die Verschmutzungsempfindlichkeit ist als 'mittel' zu bewerten (Umweltatlas Karte 2.05). Anhand der im Zusammenhang mit den Altlastenuntersuchungen durchgeführten Bohrungen ist festzustellen, dass der Geschütztheitsgrad des Grundwassers nur da gegeben ist, wo die Geschiebemergelschicht noch geschlossen ist. Infolge der Nutzung in der Vergangenheit ist es an mehreren Stellen zu Durchstößen gekommen, die mit eher sandigem Material aufgefüllt wurden. Zudem keilt der Geschiebemergel nach Süden hin aus, sodass hier auch natürlicherweise keine schützende Schicht vorhanden ist.

Grundwasseruntersuchungen haben gezeigt, dass das Grundwasser im Plangebiet vor Beginn baubegleitenden Bodensanierungen über die „Sanierungsbedürftigen Schadenswerte“ der Berliner Liste 2005 hinaus belastet war. Relevant waren insbesondere hohe Cyanidkonzentrationen am ehemaligen Gasreinigerhaus (Baufeld 3). Zudem wurden dort erhöhte Kupferwerte und im Bereich der Fläche E2 ein erhöhter Zinkgehalt festgestellt. Alle Belastungen resultieren aus den Vornutzungen und stellen eine Vorbelastung des Areals dar.

Durch die bestehende Nutzung entsteht Schmutzwasser in üblichem Umfang. Im Plangebiet bestehen keine Nutzungen, die den regelmäßigen Umgang mit potenziell wassergefährdenden Stoffen erfordern. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird durch die in den anliegenden Straßen vorhandene Kanalisation erfasst und einer geordneten Entsorgung zugeführt. Gewässerbelastungen durch Schmutzwasser sind nicht zu erwarten.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.2.1 Gewässer

Die zweigeschossige Tiefgarage ragt nicht in den Grundwasserleiter hinein und stellt somit keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser dar. Bei Baumaßnahmen sind zur Trockenhaltung der Baugrube ggf. wasserrechtlich genehmigungspflichte Grundwasserhaltungen erforderlich.

2.2.2.2 Abflussbildung und Wasserhaushalt

Da bei vollständiger Umsetzung der Planung die Überbauung von Boden nicht weiter zunehmen wird (vgl. Kapitel A.II.2.2.1.3), sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.
Es wird angestrebt, das Regenwasser von den Dächern der Gebäude sowie den versiegelten Straßen und Plätzen auf der Fläche des künftigen Kerngebiets zu versickern und teilweise in das öffentliche Entwässerungsnetz einzuleiten. Die Versickerung wird ermöglicht durch eine Entsiegelung der Außenanlagen durch Verwendung von (teil-) durchlässigen Straßen- und Wegebefestigungen und Schaffung von Vegetationsflächen. Die unterirdische Versickerung des auf den Dachflächen aller Neubauten anfallenden Regenwassers mittels Füllkörper-Rigolen und Sickerrohre wurde bzw. wird für künftige Genehmigungen der zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz - Referat Gewässerschutz vorgelegt. Auf dem Gelände wird derzeit ein Regenwasserabflusswert von ca. 700 l/s ober- und unterirdisch versickert.
Das nicht schadlos unterirdisch versickerbare und auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird in Abstimmung mit den Berliner Wasserbetrieben (BWB) in die Mischwasserkanäle in der Torgauer Straße und der Eberstraße eingeleitet.
Es ist somit möglich, die anfallende Regenwassermenge nach der Sanierung der Altlasten auf dem Grundstück selbst zu versickern. Mit der Versickerung des Niederschlagwassers im Kerngebiet verbessert sich die Versickerungsleistung erheblich. Damit geht auch eine Entlastung der Mischwasserkanalisation einher.

2.2.2.3 Gewässerbelastungen und Schmutzwasser

Das Grundwasser ist in Teilen vorbelastet, da durch vorangegangene Nutzungen Kontaminationen in den Untergrund gelangt sind.
Für das Jahr 2020 wurde letztmalig ein Grundwassermonitoring durchgeführt. Gegenüber den vorhergehenden Untersuchungen ist für Cyanide und PAK in den untersuchten Grundwassermessstel-

len durchschnittlich ein Rückbau der Schadstoffkonzentrationen zu verzeichnen. 2020 sind erstmalig an keiner der beprobbaren Messstellen Überschreitungen der „Sanierungsbedürftigen Schadenswerte“ der Berliner Liste 2005 für Cyanide und PAK zu verzeichnen. Die Ammonium-, Nitrat- und Nitritgehalte sind im Vergleich zum vorhergehenden Monitoring durchschnittlich gesunken. Dabei werden im Bereich der früheren Ammoniakwassergrube sowie in deren Grundwasserabstrom die höchsten Ammoniumkonzentrationen angetroffen, während die Nitrat- und Nitritkonzentrationen an allen anderen untersuchten Messstellen unterhalb der Grenzwerte der Trinkwasserverordnung liegen. Es ist jedoch anzumerken, dass durch die fortgeschrittene Bebauung des EUREF-Campus mehr als 2/3 aller ursprünglich auf dem Standort vorhandenen Grundwassermessstellen für Untersuchungen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die von 2013 bis 2020 durchgeführten GW-Monitorings haben gezeigt, dass die Schadstoffgehalte des Grundwassers unter dem Standort des ehem. Gaswerkes Schöneberg ständigen Schwankungen unterlagen. Im Zusammenhang mit den durch die vorangeschrittenen Bautätigkeiten vorgenommenen großflächigen Aushübe des Bodenmaterials wurden gleichzeitig Schadstoffquellen beseitigt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich die Schadstoffbelastung des Grundwassers mittelfristig weiter verringern wird.
Eine Sanierung der noch bestehenden Grundwasserschäden ist unverhältnismäßig. Im Rahmen der Sanierungsverträge für die drei Teilbereiche wurde zudem der Verzicht auf Sanierung vereinbart. Eine Beeinträchtigung der zulässigen Nutzungen durch die verbleibenden Grundwasserschäden besteht nicht.
Die Einleitbeschränkungen für Niederschlagswasser tragen dazu bei, stoffliche Belastungen der Vorflutgewässer bei einem Überlaufen der Mischkanalisation bei Starkregenereignissen langfristig zu reduzieren.

Durch die zugelassene Nutzung entsteht Schmutzwasser in üblichem Umfang. Im Plangebiet sind keine Nutzungen geplant, die den regelmäßigen Umgang mit potenziell wassergefährdenden Stoffen erwarten lassen. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird durch die in den anliegenden Straßen vorhandene Kanalisation erfasst und einer geordneten Entsorgung zugeführt; Gewässerbelastungen durch Schmutzwasser sind nicht zu erwarten.

2.3 Schutzgut Klima

Bewertungskriterien
- Auswirkungen auf den Klimawandel
- Veränderungen in der Lufttemperatur (Aufheizeffekt)
- Auswirkungen auf die Durchlüftung (Reduzierung des Luftaustausches, Erhöhung von Schadstoffkonzentrationen)
- Windkomfort (Verursachung von Windturbulenzen, Erhöhung der Böigkeit)

2.3.1 Basisszenario

Zur Belastung der Luft mit Schadstoffen siehe Kapitel A.II.2.5.1.1

2.3.1.1 Mikroklima

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist das Plangebiet klimatisch vorbelastet. Im Umweltatlas ist das Gebiet der stadtklimatischen Zone 4 zugeordnet und als Bereich mit hoher Veränderung gegenüber dem Freilandklima ausgewiesen. Die Hauptwindrichtung für Berlin kann mit West bis Südwest angesprochen werden, sie wird im Stadtgebiet durch lokale Effekte wie das Wechselspiel

von Gebäuden und Freiflächen überlagert. Die mittlere Windgeschwindigkeit ist bei Westwinden mit 4 m/s am höchsten. Für das Plangebiet wird eine Windreduzierung gegenüber dem Tempelhofer Feld von 25-40 % angegeben, für die bebaute Umgebung von mehr als 70%. Das zeigt die gute Durchlüftung dieses Bereiches gegenüber der angrenzenden Bebauung. Dennoch zählt der Bereich stadtklimatisch zum Belastungsbereich (Umweltatlas Karte 4.07). Im Gegensatz zum benachbarten Bahngraben der Dresdener Bahn hat die Trasse der Wannseebahn keine Funktion als übergeordnete Luftaustauschbahn.
Die mittlere Lufttemperatur liegt im Untersuchungsgebiet bei 10,0-10,5 °C (Berlin-Dahlem 9,2°C). Im nördlichen Bereich des Plangebiets, im Übergang zum Innenstadtbereich, liegt sie auch bei über 10,5 °C (Umweltatlas Karte 4.02). Der langjährige durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt 555-570 mm (Umweltatlas Karte 4.08, Berlin-Dahlem 590 mm).

2.3.1.2 Treibhausgase

Zu Beginn der Planung lag das Gelände in weiten Teilen brach, ein größerer Ausstoß von klimarelevanten Gasen fand nicht statt. Mit zunehmender Nutzung steigt der Ausstoß. Zusätzliche Emissionen entstehen insbesondere durch den vorhabeninduzierten Kfz-Verkehr und die zusätzlichen Feuerungsanlagen im Plangebiet. Die Emissionen gehen insgesamt jedoch nicht über das für solche Nutzungen übliche Maß hinaus. Der Strombedarf des Plangebiets wird teilweise durch Photovoltaikanlagen auf den Dächern gedeckt.

2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Zur Belastung der Luft mit Schadstoffen siehe Kapitel A.II.2.5.2.1.

2.3.2.1 Mikroklima

Das Mikroklima und die durch die geplante Bebauung zu prognostizierenden Veränderungen wurden im Rahmen eines Fachgutachtens untersucht (iMA-Richter & Röckle 2009). Zur Bewertung des Mikroklimas existieren bisher keine allgemein gültigen Maßstäbe. Die Bewertung richtet sich deshalb nach den Zielen des Bebauungsplans und den Grundsätzen der Bauleitplanung. Das Ziel einer vorsorgenden Stadtplanung sollte es sein, zusätzliche bioklimatische Belastungen zu vermeiden oder auf ein Minimum zu reduzieren. Auch wenn ein Bauvorhaben für sich nur geringe Auswirkungen auf das Klima zeigt, so bewirkt die Summe vieler Einzelvorhaben einen deutlichen Effekt.
Hinsichtlich des Windkomforts wurden fachgutachterlich als behagliche Aufenthaltszonen diejenigen Bereiche festgelegt, in denen Windgeschwindigkeiten größer als 5,5 m/s in maximal 14 % der Jahresstunden auftreten. Bereiche mit Windgeschwindigkeiten bis 8 m/s, die maximal in 8,5 % der Jahresstunden überschritten werden, werden als erträgliche Zonen eingestuft. Als unangenehm werden Bereiche mit höheren Auftrittswahrscheinlichkeiten betrachtet (nach Isyumov und Davenport).

2.3.2.2 Thermisches Milieu

Im Plangebiet können Passanten oder Erholungssuchende an Strahlungstagen sowohl schattige als auch besonnte Wege und Plätze aufsuchen. Lokal ist eine ausreichende Klimavielfalt vorhanden. In der Bebauung können sonnige Plätze aufgrund der Nähe zu den teils hohen Gebäuden auch zugig sein. In Nachtstunden mit geringer Bewölkung und schwachem Wind kühlen sich versiegelte Bereiche, in denen mit einer deutlichen Zunahme der Horizonteinschränkung (ausgedrückt über den Sky-View-Faktor) zu rechnen ist, schlecht ab. Der Effekt kann im Winter und in den Übergangsjahreszeiten erwünscht sein, ist nach heißen Tagen aber eher belastend.

Spürbare Effekte sind auch in der direkt an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Bebauung zu erwarten. Bei der angrenzenden Bebauung am Westrand geht die Sonne etwas später auf. Dadurch ist der Strahlungseintrag in den Vormittagsstunden etwas geringer. Demgegenüber stehen ein geringfügig reduzierter Luftaustausch und etwas schwächere Abstrahlbedingungen in den Nachtstunden. Über das Jahr betrachtet ergeben sich geringfügig erhöhte Lufttemperaturen. Bodennah sind Effekte bis 0,6 °C zu erwarten. Mit zunehmender Höhe gehen die Auswirkungen zurück. Auch an der Bebauung am Ostrand sind ähnliche Effekte zu erwarten. Durch den größeren Abstand der Gebäude und die Pufferwirkung des Grünstreifens sind die Auswirkungen hier allerdings geringer. Strahlungsdefizite treten hier in den Abendstunden auf. In größeren Entfernungen sind keine thermischen Auswirkungen spürbar.

2.3.2.3 Durchlüftung

Die Durchlüftung wird durch den Gebäudekomplex gegenüber der Bestandssituation reduziert. Negativ macht sich eine reduzierte Durchlüftung nur in Bereichen mit hoher Schadstofffreisetzung oder hoher thermischer Belastung bemerkbar, da entsprechend belastete Luft weniger effizient abtransportiert wird.
Die bodennahe Durchlüftung auf Hauptverkehrsstraßen wird nur in einem kleinen Bereich im nördlichen Kreuzungsbereich Sachsendamm - Ebersstraße durch das südlichste Gebäude (hauptsächlich bei Ostwinden) maximal um 10 % reduziert.
Eine erhebliche thermische Belastung ist an den Gebäuden, die an das Bebauungsplangebiet angrenzen, nicht zu erkennen. Insofern ist ein geringfügig reduzierter Luftaustausch als unproblematisch anzusehen.
Im mittleren Dachniveau - dem Bereich, in dem Hausbrandemissionen abgeführt werden - sind Reduktionen bis maximal 160 m Entfernung zur Bebauungsplangrenze zu erwarten. Da die Auswirkungen unter 10 % liegen, ist nicht mit einer spürbaren Verschlechterung der Ausbreitungsbedingungen zu rechnen.

2.3.2.4 Windkomfort

Windstärken über 5,5 m/s treten im Raum Berlin in etwa 25 % der Jahresstunden auf. Zu berücksichtigen sind drei Aspekte:
- Diese Geschwindigkeiten wurden in 10 m über Grund gemessen. Eine Übertragung auf 1,5 m über Grund ergibt dort nur halb so große Windgeschwindigkeiten.
- Neben der mittleren Geschwindigkeit ist die Turbulenzintensität zu berücksichtigen, was konservativ zu einer Verdopplung der Beurteilungsgröße führt.
- Ab berechneten bodennahen Reduktionen von 20 % und größer ist mit behaglichem Windkomfort (nach Isyumov und Davenport) zu rechnen.

Das Plangebiet weist mit seinen Reduktionen überwiegend Bereiche mit behaglichem Windkomfort auf. Die Zonen mit geringfügigen Reduktionen können als 'erträglich' eingestuft werden. Folgende Bereiche sind als 'unbehaglich' zu klassifizieren:

<u>Südspitze Baukörper 1</u>

Bei östlichen Windrichtungen wird dieses Gebäude relativ frei angeströmt. Durch Verdrängung der Luft stellt sich im Südbereich eine Starkwindzone ein. Da das Gebäude bis an den Gehweg heranreicht, kann es dort zu unangenehmen Zugerscheinungen kommen. Durch die geplante Sockelung und Abrundung des Gebäudes werden die Windeffekte reduziert. Es werden bis zu 30 % erhöhte Windgeschwindigkeiten simuliert. Aufenthaltsbereiche sind in dem etwa 30 m tiefen Mündungsbereich der Torgauer Straße zu vermeiden.

Südlich des Baukörpers 14 und zwischen Baukörper 13 und 14

Südlich des Baukörpers 14 treten voraussichtlich sowohl bei östlichen als auch bei westlichen Winden Zunahmen der bodennahen Windgeschwindigkeit auf. Aufenthaltsbereiche (z. B. Bushaltestellen) sind hier zu vermeiden. Wird das Gebäude aus westlicher Richtung angeströmt, so wird unterhalb des Staupunkts, der etwa in 0,6- bis 0,8-facher Gebäudehöhe liegt, die Luft nicht nur zur Seite, sondern auch nach unten gedrückt. Dies führt ohne Maßnahmen zu einer Erhöhung der bodennahen Windgeschwindigkeit zwischen den Baukörpern 13 und 14. Zum einen ist die Nutzung als Aufenthaltsbereich bei Westwind nicht geeignet, viel relevanter ist jedoch die erhöhte Windgeschwindigkeit im Bereich des Gehweges und der Straße. Diese Situation kann durch die Errichtung einer 5 m hohen Mauer zwischen Baukörper 13 und Baukörper 14 oder einer sehr dichten, mehrere Meter breiten Hecke entschärft werden. Alternativ kann ein Vordach an der Westfassade des Gebäudes innerhalb der Baukörperausweisung 14 auf Höhe des 1. OG angebracht werden, das die zu verdrängende Luft umleitet und bodennah reduziert. Durch Tausch des 33 m hohen Gebäudes (jetzt östlich) mit dem 55 m hohen Gebäude (jetzt westlich) innerhalb der Baukörperausweisung 14 tritt zur ursprünglichen Gebäudesituation eine Verbesserung ein. Ungeachtet dessen werden die beschriebenen Maßnahmen empfohlen.

Nordecke Baukörper 6

Hier stellen sich hauptsächlich bei Westwind erhöhte Windgeschwindigkeiten durch den Ecken-Effekt ein. Aufenthaltsbereiche sollten hier nicht vorgesehen werden, sind jedoch mit bodennahem Windschutz möglich. Der geplante Bolzplatz ist davon nicht mehr betroffen.

Zwischen den Baukörpern 14 und 3

Hier stellt sich bei südwestlichen Windrichtungen ein Düseneffekt ein, der in der Passage das Gehen nicht beeinflusst, die Aufenthaltsqualität (Stehen, Sitzen) aber spürbar reduziert. Aufenthaltsbereiche (Cafés o. Ä.) sollten vermieden werden oder durch Windschutz durch Bepflanzungsmaßnahmen oder andere Hindernisse (z. B. Mauern) ein akzeptabler Windkomfort sichergestellt werden.

Zwischen den Baukörpern 10 und 13

Sowohl bei West- als auch bei Ost-Anströmung stellt sich zwischen dem Gasometer (Baukörper 10) und Conference Center (Baukörper 13) ein Düseneffekt ein. Aufenthaltsbereiche (Cafés o. Ä.) sind hier zu vermeiden.

Zwischen den Baukörpern 9 und 10

Hier wird bei östlichen Winden ein Düseneffekt induziert. Aufenthaltsbereiche (Cafés o.Ä.) sind hier zu vermeiden. In diesen Zonen ist ein verträglicher Aufenthaltskomfort nicht gewährleistet, wodurch sich die Nutzbarkeit ohne Windschutzmaßnahmen einschränkt. Dabei wirken die ersten drei Zonen auch in den öffentlichen Raum und die drei folgenden bringen nur Auswirkungen auf dem Gelände selbst mit sich. Bei sehr hohen Windgeschwindigkeiten (Böenwindgeschwindigkeiten > 18 m/s, entsprechend mittleren Windgeschwindigkeiten von > 10 m/s) ist die Sicherheit von Passanten nicht gewährleistet. Für diese Bereiche werden die Auswirkungen als erheblich eingestuft. Deshalb sollte dort durch geeignete Maßnahmen eine Reduktion der bodennahen Starkwinde angestrebt werden. Insgesamt werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft, alle anderen Bereiche weisen keine erheblichen Auswirkungen auf. Für die drei benannten Bereiche werden Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Windböen, z. B. durch die Anbringung von Vordächern, vorgeschlagen.

2.3.2.5 Treibhausgase

Da die durch den Bebauungsplan künftig zulässigen Nutzungen nach Art und Umfang bereits weitgehend realisiert wurden, ist bei Umsetzung der Planung nicht mit einer relevanten Zunahme der Treibhausgas-Immissionen zu rechnen. Auch im Vergleich zum Zustand vor der Wiedernutzung des Gebiets gehen die Treibhausgas-Emissionen nicht über das übliche Maß hinaus.

2.4 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Bewertungskriterien
- Seltenheit/Gefährdung
- biologische Vielfalt
- Dauer der Wiederherstellung
- Biotopverbund
- gesetzlicher Schutz

2.4.1 Basisszenario

2.4.1.1 Pflanzen und die biologische Vielfalt

Als Datengrundlage für die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes dienen die Ergebnisse einer flächendeckenden Biotoptypenkartierung im April 2008 und einer Nachkartierung im Juni 2009 (Fugmann-Janotta GbR, 2009). Im Rahmen der Kartierung wurden auch die nach Berliner Baumschutzverordnung geschützten Bäume mit Art, Stammumfang und Vitalität erfasst. Die nachfolgenden Beschreibungen und Bewertungen stellen auf den Umweltzustand 2009, da dieser die Basis für die Beurteilung der durch die Planungen verursachten Umweltveränderung bildet; auch wenn die Umweltveränderungen bereits vor dem Beschluss über den Bebauungsplan weitgehend eingetreten sind.

Tabelle 4: Übersicht der erfassten Biotoptypen (2009)

Biotop-code	Biotoptyp	Schutz	Bewertung	Fläche [m²]
03222	Rispengrasflur	-	++	1.000
05121	Sandtrockenrasen	§	+++	300
05160	Zierrasen (einschließlich Nordspitze)	-	+	15.904
10160	offener Boden	-	o	214
10271	Anpflanzung von Bodendeckern	-	+	208
10272	Anpflanzung von Sträuchern	-	+	304
12300	Gewerbe- und Industrieflächen	-	o	16.148
12611 12653	Pflasterstraßen; teilversiegelter Weg	-	o	8.365
12612 12643	Straße mit Asphaltdecke; Parkplatz (versiegelt)	-	o	20.747
12642	Parkplatz (teilversiegelt)	-	o	2.998
Gesamtfläche				**64.566**

Legende:
§ gesetzlich geschütztes Biotop
Bewertung:
o naturschutzfachlich ohne Bedeutung
+ naturschutzfachlich geringe Bedeutung
++ naturschutzfachlich mittlere Bedeutung
+++ naturschutzfachlich hohe Bedeutung

Das Untersuchungsgebiet wurde zum Zeitpunkt der Erfassung in 2009 durch den Gasometer und zahlreiche weitere Industriebauten geprägt, die zum größten Teil durch asphaltierte Wege (teilweise auch Pflasterstraßen) verbunden waren. Die Parkplatzflächen waren größtenteils mit Asphalt, der zentrale Parkplatz am Eingangstor und weitere Flächen am Rand waren mit Rasengittersteinen befestigt. Die Nordspitze des Geländes war abgesperrt, hier wurde die vorhandene Altlast mit einem Geotextil abgedeckt und mit Zierrasen begrünt. Weitere Zierrasenflächen befanden sich am Rand des Geländes, sie wiesen einen unterschiedlichen Pflegezustand auf, teilweise waren auch Hochstauden (u.a. *Solidago canadensis*) eingewandert. In einem Wiesenbestand zwischen Gasometer und Parkplatz konnte ein Bestand der Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) nachgewiesen werden. Das Artenspektrum umfasste weitere Arten, die auch häufig in Trockenrasen vorkommen, wie Feld-Beifuß (*Artemisia campestris*), Rispen-Flockenblume (*Centaurea stoebe*), Sand-Wegerich (*Plantago indica*), Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*), Kriechender Hauhechel (*Ononis repens*) und Sprossende Felsennelke (*Petrorhagia prolifera*). Entsprechend der Artenverteilung wurde daher ein ca. 300 m² großer Bereich als Trockenrasen und die umgebene Fläche als Rispengrasflur ausgewiesen. Zwischen den Gebäuden gab es vereinzelt kleine Flächen, die ursprünglich als gepflegte Grünflächen mit Bodendeckern, Ziersträucher angelegt wurden, nun aber größtenteils verwilderten. Südlich des Geländes begrenzt die Torgauer Straße das Gebiet, der Straßenraum war und ist geprägt durch die Pflasterstraße, auch die Wege sind teilversiegelt mit Gehwegplatten oder Mosaikpflaster.

Die Vegetation im Plangebiet bestand überwiegend aus ruderalen, wenig naturnahen Beständen. Dabei handelte es sich um ruderale Hochstaudenfluren, ruderale Wiesen und Gehölzbestände. Als einziger bemerkenswerter Bestand waren die Rispengrasflur und der Trockenrasen zu bezeichnen,

die mehrere Arten der Sandtrockenrasen aufwiesen. Sandtrockenrasen stellen einen geschützten Biotop nach § 26a Naturschutzgesetz Berlin dar. Diese dürfen nicht zerstört oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. In diesem Bestand kommt die Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) vor. Diese Art ist gemäß der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Die naturschutzfachliche Bedeutung dieses Trockenrasenbestandes wurde als hoch eingestuft. Alle anderen Bestände wurden in ihrer Bedeutung für den Naturschutz als gering bis mittel eingestuft. Die naturschutzfachliche Bedeutung des Bestandes wurde insgesamt als gering eingestuft.

Parallel zur Erfassung der Biotoptypen erfolgte eine Kartierung der gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume (Fugmann-Janotta GbR, 2009). In einem gesonderten Gutachten (Kusche, 28.8.2007) wurden die Pappelreihe an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches und eine Lindengruppe im zentralen Bereich auf ihre Erhaltungswürdigkeit untersucht.

Tabelle 5: Übersicht über die erfassten Bäume (2009)

Baumart	Anzahl
Spitz-Ahorn	2
Gewöhnliche Rosskastanie	6
Götterbaum	2
Hänge-Birke	8
Gemeine Platane	19
Säulen-Pappel	100
Hybrid-Pappel	16
Robinie	1
Winter-Linde	8
Bäume insgesamt	**162**

Der Geltungsbereich und die umliegenden Flächen weisen einen zum Teil alten Baumbestand auf. Insgesamt wurden 162 Bäume kartiert, davon liegen sieben Bäume mit ihrem Stammmittelpunkt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, sie sind jedoch durch die Planung betroffen, da ihr Kronen- und Wurzelraum durch Bauvorhaben beeinträchtigt werden kann.
Bei weitem der größte Anteil der Bäume sind Säulen-Pappeln (n=100). Sie machen mehr als die Hälfte des Baumbestandes aus. Das Gelände im Norden des Untersuchungsgebietes ist von Säulen-Pappeln umsäumt. Die hohen Bäume, vor allem entlang der Bahngleise, haben eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Pappelreihe (52 Pappeln) entlang der nordwestlich verlaufenden Bahntrasse wurde in einem gesonderten Gutachten untersucht, die Bäume auf der Nordspitze blieben dabei unberücksichtigt. Nach dem Gutachten sind 36 Bäume erhaltenswert (davon vier Bäume nur im Ensemble), Ein Baum (Nr. 66) ist nicht erhaltenswert und drei Bäume (Nr. 70, 77, 94 (Birke)) sollten gefällt werden.
Teilweise innerhalb der Säulen-Pappel-Reihen, aber auch als Baumgruppe oder Solitär stehen 16 Hybrid-Pappeln auf dem Gelände. Die Platanen (n=19) stehen als regelmäßiger Bestand auf einem Parkplatz.
Eine für das Ortsbild wichtige, das Gebiet charakterisierende, Baumgruppe vor dem Magazingebäude (Baukörper 2) besteht aus 8 Winter-Linden. Diese Bäume wurden ebenfalls gezielt auf ihre Erhaltungswürdigkeit hin untersucht. Demnach sind alle Linden erhaltenswert, zwei Bäume (Nr. 18 und 19) jedoch nur innerhalb des geschlossenen Bestandes. Diese Baumgruppe sollte bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden. Weitere Baumarten auf dem Gelände sind Hänge-Birke, Gewöhnliche Rosskastanie, Spitz-Ahorn, Götterbaum und Robinie.

Die Baumgruppen, Baumreihen und Einzelbäume setzen sich überwiegend aus nichtheimischen Arten wie Robinie, Säulenpappel und Götterbaum zusammen. Heimische Arten sind Sand-Birken und Winter-Linden. Die Altbäume des Baumbestandes innerhalb des Untersuchungsgebietes werden als wertvoll eingestuft. Alle kartierten Bäume sind nach der BaumSchVO geschützt. Besonders wertvoll und daher zu erhalten sind die Lindengruppe vor dem Magazingebäude und die das Gelände randlich säumenden Pappeln.

2.4.1.2 Fauna

Nach Auswertung vorhandener Daten sowie der vorkommenden Biotopstrukturen im Planungsraum sind Erfassungen für die Tiergruppen Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien (hier nur Zauneidechse) durchgeführt worden (Ökoplan, faunistische Untersuchungen zum Artenschutz, 11/2008). Das Untersuchungsgebiet umfasste den Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Zeitpunkt der Kartierung. Er erstreckte sich zum damaligen Zeitpunkt außer auf das aktuelle Plangebiet auch auf einen Geländestreifen (Planstraße A) zwischen S-Bahn-Ring und Sachsendamm (sog. Südteil). Dieser Teil ist nicht mehr Gegenstand der Planung, die Ergebnisse der Kartierung zu diesen Flächen sind somit nicht mehr relevant. Trotz des lange zurückliegenden Kartierzeitpunktes werden erneute faunistische Erfassungen in Übereinstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nicht für erforderlich gehalten, da angesichts der bereits weitgehend abgeschlossenen Neubebauung in Zukunft keine weiteren Beeinträchtigungen der Gebietsfauna zu erwarten sind, die Rahmen einer erneuten faunistischen Untersuchung beurteilt werden müssten.

Die vorkommenden Biotopstrukturen, die anthropogenen Beeinträchtigungen und die isolierte Lage im Stadtgebiet haben in Abstimmung mit der Obersten Naturschutzbehörde und nach Prüfung der Gutachter zu der Einschätzung geführt, dass sich die Vorkommen besonders und streng geschützter Arten auf die Organismengruppen der Vögel, der Fledermäuse und der Reptilien beschränken. Die Wahrscheinlichkeit, dass streng geschützte Arten z.B. der Gruppe der Schmetterlinge oder der Laufkäfer vorkommen, ist so gering, dass eine Untersuchung an diesem Ort nicht zu rechtfertigen ist. Gleiches gilt für die national streng geschützten Arten.

Im Geltungsbereich selbst sind aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen Tierlebensräume vor allem als Niststätten in Bäumen und in bzw. an den Gebäuden zu erwarten. Zur Erlangung einer Planungssicherheit und als eine Voraussetzung für eine Baugenehmigung müssen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), die durch die im Plangebiet künftig zulässigen baulichen Anlagen eintreten können, ermittelt und dargestellt werden. Darauf aufbauend müssen die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft werden.

<u>Brutvögel</u>

Zur avifaunistischen Landschaftsbewertung sowie zur Erfassung der europarechtlich und/oder streng geschützten Arten erfolgte eine halbquantitative, flächendeckende Erfassung aller Brutvogelarten als Punktkartierung. In den Monaten April bis Juni 2008 wurden fünf Begehungen jeweils morgens durchgeführt (Ökoplan GbR). Zusätzlich wurde eine jahreszeitliche Frühbegehung und zur Erfassung von dämmerungs- und nachtaktiven Arten eine selektive (in geeigneten Biotopen) Abend-/Nachtbegehung durchgeführt.

Tabelle 6: Vogelvorkommen im Untersuchungsgebiet 2008

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL B	RL D	VSch-RL	SG	BP	DZ	NG	ÜF
Amsel	*Turdus merula*	-	-	-	-	4		4	
Blaumeise	*Parus caeruleus*	-	-	-	-	8			
Buchfink	*Fringilla coelebs*	-	-	-	-	1			
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	V	-	-	-	1			
Elster	*Pica pica*	-	-	-	-			1	
Fitis	*Phylloscopus trochilus*	-	-	-	-	2			
Gartenbaumläufer	*Certhia brachydactyla*	-	-	-	-	5			
Gartenrotschwanz	*Phoenicurus phoenicurus*	-	V	-	-	1	1		
Girlitz	*Serinus serinus*	V	-	-	-	4			
Graureiher	*Ardea cinerea*	-	-	-	-				1
Grünfink	*Carduelis chloris*	-	-	-	-	10			1
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*	-	-	-	-	5			
Haussperling	*Passer domesticus*	-	V	-	-	54			
Kohlmeise	*Parus major*	-	-	-	-	6			
Mauersegler	*Apus apus*	-	V	-	-			3	
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	-	-	-	-	4			
Nachtigall	*Luscinia megarhynchos*	-	-	-	-	1			
Nebelkrähe	*Corvus cornix*	-	-	-	-	3		3	
Ringeltaube	*Columba palumbus*	-	-	-	-	5			1
Star	*Sturnus vulgaris*	-	-	-	-			1	
Stieglitz	*Carduelis carduelis*	-	-	-	-	2			1
Straßentaube	*Columba livia forma domestica*	-	III	-	-	2		1	
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	-	-	-	-	1			

Legende:
RL D = Rote Liste Deutschland (Südbeck et al. 2008)
RL B =Rote Liste Berlin (Witt 2003)
1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = Art mit geografischer Restriktion, extrem selten, V = Vorwarnliste, III = Neozoen
VSchRL = Art ist in Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt
SG = Streng geschützte Art nach § 10 BNatSchG
BP = Brutpaare, DZ = Durchzügler, NG = Nahrungsgast, ÜF = Überflug

Insgesamt wurden im Rahmen einer durchgeführten Kartierung 23 Vogelarten im Untersuchungsraum nachgewiesen. Davon sind 19 Arten Brutvögel im Gebiet. Als Nahrungsgast konnten sechs Arten und als Durchzügler eine Art festgestellt werden. Der Kategorie Überflug wurden vier Arten zugeordnet.

Es wurden zwei Arten der Roten Liste der Brutvögel Berlins (Girlitz, Dorngrasmücke) nachgewiesen. Beide stehen auf der Vorwarnliste. Auf der Vorwarnliste der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands sind Gartenrotschwanz und Haussperling aufgeführt. Der im Gebiet als Nahrungsgast vorkommende Mauersegler steht in Deutschland ebenfalls auf der Vorwarnliste. Nach deutschem Artenschutzrecht streng geschützte Arten wurden nicht nachgewiesen.
Zusammenfassend lässt sich zur Avifauna festhalten, dass im Gebiet überwiegend typische und häufige Arten der Siedlungsbereiche vorkommen.

Zur Überprüfung und Aktualisierung dieser Ergebnisse erfolgten in 2021 ergänzende faunistische Erfassungen (Kallasch 5/2021) Dabei konnten von 16 Vogelarten 58 Brutreviere oder Brutplätze nachgewiesen werden. Die mit Abstand häufigste Art ist der Haussperling (22 BP und 9 Revier anzeigende Männchen). Der Star ist der einzige Brutvogel, der in einer Roten Liste aufgeführt wird (Deutschland: 3, gefährdet). Gartenrotschwanz (1 BP) und Haussperling wurden in die Vorwarnliste Deutschlands aufgenommen. Mit dem Turmfalken brütet eine streng geschützte Vogelart im Plangebiet.

Tabelle 7: Brutvögel auf dem EUREF-Campus 2021

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL B	RL D	VSch-RL	Schutz	Status	Brutökologie
Amsel	*Turdus merula*	–	*	–	b	4 BP	G, Ba
Blaumeise	*Parus caeruleus*	–	*	–	b	1 BP	BH
Gartenbaumläufer	*Certhia brachydatyla*	–	*	–	b	2 BP	BS
Gartenrotschwanz	*Phoenicurus phoenicurus*	–	V	–	b	1 BP	BH
Grünfink	*Carduelis chloris*	–	*	–	b	2 BP	F, Ba
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*	–	*	–	b	2 BP	Gb
Haussperling	*Passer domesticus*	–	V	–	b	22 BP (+ 9)	Gb
Klappergrasmücke	*Sylvia curruca*	–	*	–	b	1 BP	G
Kohlmeise	*Parus major*	–	*	–	b	2 BP	BH
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	–	*	–	b	1 BP	G
Nebelkrähe	*Corvus corone cornix*	–	*	–	b	2 BP	G
Ringeltaube	*Columba palumbus*	–	*	–	b	1 BP	F, Ba
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	–	*	–	b	2 BP	Bo, G
Star	*Sturnus vulgaris*	–	3	–	b	1 BP	BH
Stieglitz	*Carduelis carduelis*	–	*	–	b	4 BP	Ba, G
Turmfalke	*Falco tinnunculus*	–	*	–	s	1 BP	Gb

Legende:
Rote Liste Berlin (B): Witt & Steiof (2013)
Rote Liste Deutschland (D): Grüneberg et al. (2015)
3=gefährdet, V=Art der Vorwarnliste *=ungefährdet
Schutz: b=besonders geschützte, Art s=streng geschützte Art
Status: BP=Brutpaar(e) / Revier(e)
Brutökologie: Ba=Baum, BH=Baumhöhle, F=Freibrüter, G=Gebüschbrüter, Gb=Gebäudebrüter HH=Halbhöhlenbrüter

Fledermäuse

Die Fledermaus-Erfassung fand im Zeitraum Mai bis September 2008 statt und wurde im Rahmen von 5 Begehungen durchgeführt (Ökoplan GbR). Auf der Grundlage einer Vorort-Begehung wurde eine selektive Suche nach Winterquartieren, Wochenstuben sowie Zwischen- und Paarungsquartieren in Bäumen und den Gebäuden durchgeführt. Weiterhin wurden die streng geschützten Fledermausarten im Bereich des gesamten Untersuchungsgebietes mittels Bat-Detektoren erfasst.

Tabelle 8: Fledermausvorkommen im Untersuchungsgebiet

Art		**RL B**	**RL BB**	**RL D**	**SG**	**FFH-RL**
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	3	P	-	§§	IV
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	3	3	G	§§	IV
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	3	3	V	§§	IV
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	3	3	3	§§	IV
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	R	2	G	§§	IV

Legende:
Einstufung für Rote Liste Berlin (RL B) nach Klawitter et al. (2005), für die Rote Liste Brandenburg (RL BB) nach Dolch et al. (1992) und für die Rote Liste Deutschland (RL D) nach Binot (1998):
0 Ausgestorben oder verschollen
1 vom Aussterben bedroht
2 stark gefährdet
3 gefährdet
G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R extrem seltene Arten u. Arten mit geografischer Restriktion
V bzw. P Vorwarnliste
D Daten defizitär, Einstufung unmöglich

Streng geschützte Arten nach BNatSchG (SGA):
§§ Streng geschützte und im Sinne des BNatSchG vom Aussterben bedrohte Art

FFH-Richtlinie (FFH-RL) Anhang II/IV:
Anhang II: Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen
Anhang IV: Streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse

Im Gebiet wurden insgesamt fünf Fledermausarten (Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Kleinabendsegler) nachgewiesen. Alle Fledermausarten zählen nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu den streng geschützten Tierarten (§ 7 BNatSchG in Verbindung mit der FFH-Richtlinie und der BArtSchV). Außer dem Kleinabendsegler gelten alle Arten in Berlin nach der Roten Liste als gefährdet. Der Kleinabendsegler wird als extrem selten angegeben und wurde im Gebiet nur wenige Male im Herbst im Transferflug registriert.
Eine differenziertere Bewertung von Fledermäusen ist nicht nur anhand des Gefährdungsgrads der betreffenden Arten abzuleiten, vielmehr muss man sich stärker an Art und Intensität der Raumnutzung der Tiere orientieren. Die Kriterien sind vorrangig anhand der Häufigkeit des Auftretens aller erfassten Fledermäuse, an der Ausbildung der räumlich funktionalen Beziehungen (Flugkorridore) und der Quartierstandorte auszurichten.

Fledermausquartiere sind Funktionsräume mit besonderer Bedeutung. Wochenstubenquartiere wurden während der Untersuchung nicht festgestellt und es gab keine Hinweise auf Wochenstu-

bengesellschaften, die sich in der Nähe befinden. Die Hausmauern und Dachbereiche der Backsteinbauten weisen nach äußerlicher Begutachtung kaum Zugangsmöglichkeiten für Fledermäuse in Form von Spalten auf. Das Vorhandensein von Quartieren, zumindest von Einzeltieren der Zwerg- und Breitflügelfledermaus an den Gebäuden, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine Ausnahme bildet der Plattenbau Haus Nr. 4 (Baukörperausweisung 4) mit einigen Fugenspalten, wo auch ein Paarungsquartier der Zwergfledermaus vermutet wird, das bei Gebäudeabriss bedroht ist.
Quartiere der Spalten bewohnenden Zwergfledermaus können vor Ort durch Ersatzbauten ersetzt werden, sodass keine Befreiung von den Verboten des § 44 gemäß § 67 BNatSchG beantragt werden muss.
Als Balzquartiere für die Zwergfledermaus wurden die Baumbestände in der Nordspitze, die Westfassade des BEGA-tec Gebäudes (Baukörperausweisung 4) und die Südspitze mit dem Baumbestand der Bahnböschung ermittelt, Jagdhabitate sind der Baumbestand in der Nordspitze, die Pappelreihe entlang der S-Bahn, die Südspitze mit den baumbestandenen Bahnböschungen und die Platanen auf dem Parkplatz.

Reptilien

Im gesamten Untersuchungsgebiet erfolgte die gezielte Suche nach Reptilien, insbesondere nach der streng geschützten Zauneidechse. Die Kartierung in geeigneten Habitaten umfasste drei Begehungen, die bei günstiger Witterung und Tageszeit zwischen Mai und Juli 2008 durchgeführt wurden (Ökoplan GbR). Im Untersuchungsgebiet wurden keine Reptilien gefunden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Bereich des Bahndammes Vorkommen der Zauneidechse existieren.

2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.4.2.1 Pflanzen und die biologische Vielfalt

Durch die neue Bebauung einschließlich der Tiefgarage im Plangebiet ist ein großer Teil der vorhandenen Vegetation einschließlich des Baumbestandes innerhalb der Fläche bedingt durch Altlastensanierung und Baufeldfreimachungen für die verloren gegangen. Lediglich nördlich des Gasometers entlang der Baufelder 8 und 8B bleibt eine Freifläche von ca. 3.000 m² erhalten.

Die entfallenden Biotope wurden überwiegend als naturschutzfachlich von geringer Bedeutung eingestuft. Einzig der Verlust von alten Bäumen und der Verlust der Rispengrasflur und des Trockenrasens mit der geschützten Sandstrohblume sind als erheblich einzustufen. Der Trockenrasen mit der Sandstrohblume konnte an Ort und Stelle nicht erhalten werden und wurde an einen anderen, geeigneten Ort innerhalb des Kerngebiets umgesetzt (vgl. Kapitel A.II.2.11.2.7). Eine Ausnahmegenehmigung für die Umsetzung wurde von der unteren Naturschutzbehörde erteilt. Durch die Festsetzung der Parkanlage im Norden (vgl. Kapitel A.II.2.11.2.5) werden die neu angelegte Vegetation und die neuen Habitatstrukturen langfristig gesichert.

Die Planung im künftigen Kerngebiet ist so ausgerichtet, dass der Baumbestand in der Nordspitze, entlang des S-Bahngrabens und entlang der Grenze zum Cheruskerpark erhalten bleibt. Die Lindengruppe vor dem Magazingebäude wird ebenfalls erhalten und in die Gestaltung der Freiflächen einbezogen (vgl. Kapitel A.II.2.11.2.8). Aus Sicht des Bodenschutzes besteht derzeit kein Erfordernis zur Beseitigung der Winterlinden bzw. zur Durchführung eigenständiger Sanierungsmaßnahmen in diesem Bereich.
Gleichwohl ist in der Prognose davon auszugehen, dass bei vollständiger Umsetzung der Planung vom Baumbestand 51 Bäume verloren gehen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Pappeln

(21), Platanen (19), Kastanien (4), Götterbäume (2), Spitzahorn (1) und Birken (4). Die Auswirkungen werden sich auf das Plangebiet beschränken.

2.4.2.2 Fauna

Bei der Prognose des Umweltzustandes für die Fauna ist zwischen den anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen zu unterscheiden. Die anlagebedingten Auswirkungen für die Vögel sind vor allem für die Brutpaare (auch Brutverdacht) der gefährdeten Arten entscheidend. Die Brutpaare der Dorngrasmücke, des Gartenrotschwanzes und des Girlitz wurden überwiegend in den randlichen Strukturen des Untersuchungsgebietes nachgewiesen. Teilweise liegen die Flächen im Bereich der Nordspitze. Diese stehen nach der Sanierung ebenso wie die Pappelreihen wieder als wertvolle Strukturelemente zur Verfügung. Die bei Weitem am Häufigsten nachgewiesene Art ist der Haussperling, der im gesamten Untersuchungsgebiet vorkommt. Sein Verbreitungsschwerpunkt liegt im Bereich der historischen Betriebsgebäude. Diese werden im Zuge des Planvorhabens nicht abgerissen, sondern saniert. Vor der Sanierung wurden bzw. werden die Gebäude auf Niststätten und Brutplätze überprüft, auch wenn prinzipiell alle Abrissarbeiten außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln durchgeführt werden sollten.
Aufgrund der Lage der nachgewiesenen Brutplätze ist davon auszugehen, dass bei einem Eingriff in ihren Lebensraum zahlreiche Brutpaare in die umliegenden Strukturen (z. B. Biotopverbund entlang der Bahn und Pappelreihen, Cheruskerpark) ausweichen können. Nach der Baumaßnahme stehen zum Teil neue Biotopstrukturen und Niststätten zur Verfügung. Eine Beeinträchtigung der Artengruppe der Vögel auf Populationsebene ist somit auszuschließen.

Die wichtigsten der benannten Jagdhabitate für Fledermäuse (Nordspitze, der Pappelreihe entlang der Wannseebahn, S-Bahn-Gehölze) bleiben erhalten. Die Verluste der Platanen können durch die geplanten Baumpflanzungen einheimischer Gehölze auf dem Gelände ausgeglichen werden. Eine Nutzung der oberirdischen Gebäudeteile als Winterquartier kann zumindest für das Bestandsgebäude innerhalb der Baukörperausweisung 4 (Gebäude Nr. 4 im Gutachten) für einzelne Individuen nicht ausgeschlossen werden, daher ist der Abriss des Gebäudes außerhalb der Winterschlafperiode durchzuführen bzw. vor Abriss muss das Gebäude auf anwesende Tiere untersucht werden.

Wenn die Beeinträchtigung zu einem Zeitpunkt stattfindet, zu dem die Brut- und Wohnstätten der Vögel und Fledermäuse nicht besetzt sind, und der Gehölzausgleich stattfindet, ist die Beeinträchtigung der Fauna als ‚mittel' einzustufen. Entfallende dauerhaft geschützte Niststätten werden durch Nistkästen ersetzt.

Die baubedingten Auswirkungen sind temporär. Es wird durch den Baubetrieb zu Störungen des Brutgeschäftes der Vögel kommen und im Bereich der denkmalgeschützten Altbauten zu einer vorübergehenden Beeinträchtigung von Niststätten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die ökologische Kontinuität im Gebiet erhalten bleibt, da die Arten hinreichend Ausweichquartiere in der Umgebung finden werden und nach Abschluss der Bauarbeiten die Quartiere wieder besiedeln können. Für die Fledermäuse werden ebenfalls vorübergehend Teile ihrer Balz-, Jagd- und Überwinterungsquartiere beeinträchtigt. Im Falle des Verdachts auf ein Winterquartier der Zwergfledermaus sind vor Beginn der Baumaßnahmen Ersatzquartiere zu schaffen.

Die betriebsbedingten Beeinträchtigungen sind zu vernachlässigen, da es sich um Büronutzungen handelt von denen keine Störungen ausgehen, die über aktuelle Maß hinausgehen.

2.5 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Bewertungskriterien
- Veränderung der Immissionsbelastung
- Veränderung der Besonnungsverhältnisse
- Bedeutung des Standorts für die freiraumbezogene Erholung

2.5.1 Basisszenario

2.5.1.1 Immissionsschutz

Das Kerngebiet wird auf einem im Baunutzungsplan als reines Arbeitsgebiet (entspricht einem Industriegebiet) festgelegten, ehemaligen Gelände der GASAG ausgewiesen. Durch die nahe gelegene Bundesautobahn (BAB) und die Einrahmung der dreieckigen Fläche an zwei Seiten durch S-Bahntrassen bestehen bereits erhebliche Vorbelastungen durch Lärm und Erschütterungen sowie, bedingt durch die Nähe zum Sachsendamm, Abgase. Auf dem Sachsendamm nordwestlich der BAB-Anbindung verkehren pro Werktag (DTV_W) derzeit ca. 43.600 Fahrzeuge (VCDB 7/2020). Die Nutzungen im Plangebiet verursachten, vor Aufnahme der durch den Bebauungsplanentwurf zugelassenen Nutzung, keine erheblichen akustischen oder lufthygienischen Belastungen.

2.5.1.2 Besonnung

Die Besonnung der umliegenden Bebauung im Bestand (Jahr 2008) wird in vier Darstellungen des Fachbeitrags "Europäisches Energieforum - Studie zum Schattenwurf" (REMtec 2008, S. 8-10) gezeigt. Sie stellen für die Stichtage 21. Juni, 21. März/21. September und 21. Dezember die Verschattungssituation im Jahr 2008, also zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens dar. Es ist erkennbar, dass die von der Planung betroffenen Gebäude im Umfeld, also an der Ebertstraße und der Cheruskerstraße, durch die Bebauung auf dem damaligen GASAG-Gelände kaum beschattet werden. Lediglich zum Stichtag des 21. Dezembers ist ein leichter Schattenwurf auf einzelnen Gebäuden erkennbar. Insgesamt zeigt die Simulation, dass die zum damaligen GASAG-Gelände orientierten Fassaden im Vergleich zur sonstigen gründerzeitlichen Blockrandbebauung im Umfeld überdurchschnittlich gut besonnt waren.

2.5.1.3 Freiraumbezogene Erholung

Die östlich an das Plangebiet angrenzende Grünanlage "Cheruskerpark" mit Spielplatz (2,2 ha) und die daran anschließende, bereits fertiggestellte Grünanlage "GASAG Nordspitze" mit Bolzplatz (0,7 ha) im nördlichen Abschluss des Geltungsbereichs stellen derzeit die einzigen nutzbaren Grünflächen auf der Schöneberger Insel dar. Neben Aufenthaltsflächen für die Anwohner*innen stellt der Cheruskerpark eine wichtige Grünverbindung in Richtung S-Bahnhof Schöneberg und perspektivisch zum Südgelände dar, die laut Landschaftsprogramm und Bereichsentwicklungsplanung mit einer Unterführung unter dem S-Bahn-Ring angebunden werden soll. Das Wohngebiet der Schöneberger Insel ist mit Grünflächen deutlich unterversorgt.

2.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.5.2.1 Immissionsschutz

Luftschadstoffe

Durch ein Fachgutachten (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, 11/2008) wurde geprüft, ob der durch die Entwicklung des Plangebiets hervorgerufene Kfz-Verkehr und die veränderten Durchlüftungsverhältnisse (vgl. Kapitel A.II.2.3.2.3) eine erhebliche Erhöhung der bestehenden Vorbelastung durch Feinstäube und andere Luftschadstoffe zur Folge haben wird.
Im Einzelnen wurden die Luftschadstoff-Emissionen des Kfz-Verkehrs für den Ist- und den Prognose-Fall berechnet. Dazu wurde die Immissionsvorbelastung im Untersuchungsgebiet abgeschätzt und um die Immissionsbeiträge des vorhabenbedingten Kfz-Verkehrs ergänzt. Die Konzentrationen von PM_{10}, Benzol und NO_2 im Bebauungsplangebiet sowie in unmittelbar angrenzenden Bereichen wurden mit Hilfe eines mikroskaligen Ausbreitungsmodells berechnet und die Ergebnisse als Rasterplots dargestellt. Die Bewertung wurde anhand der Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV (heute 39. BImSchV) bzw. der Immissionswerte der TA Luft vorgenommen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die vom künftigen Kerngebiet ausgehenden Schadstoffemissionen nur zu geringen Schadstoffimmissionen führen werden. Die ermittelten Zusatzimmissionen liegen nur geringfügig über der Hintergrundkonzentration. Das Vorhandensein offener, unbebauter und gut belüfteter Grünflächen (GASAG-Nordspitze und Cheruskerpark) wirkt sich vorteilhaft auf den Schadstoffabtransport aus. An keiner Stelle des Wirkraumes des Bebauungsplans werden die zu beachtenden Grenzwerte infolge der künftigen Festsetzungen überschritten. Nach gutachterlicher Auffassung bestehen in Bezug auf die Lufthygiene keine Einwände gegen die künftig im Plangebiet zulässige Nutzung. Dies gilt insbesondere das zulässige Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens um 30.000 m² Geschossfläche reduziert wurde.

Lärm

Das Plangebiet ist vor allem von den Lärmemissionen der S-Bahnlinien im Westen und Süden betroffen. Nach den künftig im Plangebiet zulässigen Vorhaben sind zusätzliche Lärmemissionen durch gewerbliche Anlagen und vorhabeninduzierten Kfz-Verkehr zu erwarten.

Zur Ermittlung und Beurteilung der Lärmauswirkungen wurde das Untersuchungsgebiet im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, 2/2009) im Modell rechnergestützt nachgebildet. An den maßgeblichen Immissionsorten wurden die zu erwartenden Lärmimmissionen berechnet. Die Lärmeinwirkung auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurde getrennt nach Art der Geräusche (Verkehrs-, Freizeit- und Gewerbelärm) ermittelt. Hierzu wurden immissionspunktbezogene und flächenbezogene schalltechnische Berechnungen durchgeführt. Die Ergebnisse wurden als farbige Isophonen-Lärmkarten dargestellt und auf mögliche Überschreitungen der maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überprüft. Notwendigkeit, Art und Umfang von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen wurde überprüft.
Ergänzend wurden 2020 im Rahmen einer Stellungnahme (jh-planungsgesellschaft mbH, 12.8.2020) die Auswirkungen der, seit der Erstellung des ursprünglichen Gutachtens, erfolgten schalltechnisch relevanten Änderungen am Bebauungsplan-Entwurf (Erschließung des Plangebiets ausnahmslos über die Torgauer Straße, Reduzierung der zulässigen Geschossfläche von 163.800 m² auf 135.000 m²) überschlägig beurteilt.

Im Ergebnis lässt sich hinsichtlich des Gewerbe- bzw. Anlagenlärms feststellen, dass die im Kerngebiet zugelassenen Nutzungen die Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten. Die Vorhaben im Plangebiet sind zudem nach TA Lärm genehmigungsfähig, die maßgeblichen Immissionsrichtwerte (IRW) werden ebenfalls eingehalten.
Bei den Berechnungen wurden neben dem Anlagenlärm auch die Fahrzeuggeräusche im Kerngebiet nach Nr. 7.4 TA Lärm berücksichtigt. Im Hinblick auf den zusätzlichen An- und Abfahrverkehr auf öffentlichen Straßen wurde festgestellt, dass die Torgauer Straße West im Hinblick auf den Kfz-Verkehr ausschließlich der Erschließung des Kerngebiets dient. Eine Vermischung des vorhabenbezogenen Fahrzeugverkehrs mit dem übrigen Verkehr findet nicht statt. Aufgrund der Gebäudestellung und der vorhandenen Abstandsverhältnisse kann jedoch angenommen werden, dass die von dem Verkehr auf der Torgauer Straße ausgehenden Verkehrsgeräusche, den am nächstgelegenen Immissionsort (Gebäude südlich der Ebertstraße) zu erwartenden Beurteilungspegel um weniger als 3 dB(A) erhöhen, weshalb die Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf der Torgauer Straße bei Beurteilung nach TA Lärm nicht berücksichtigt wurden.

In Bezug auf den Freizeitlärm erfolgte für den in der Grünfläche festgesetzten Bolzplatz eine Prüfung in der schalltechnischen Untersuchung. Der in der Ebersstraße 92 bereits vorhandene Bolzplatz wurde als Vorbelastung berücksichtigt. Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass an den Nordfassaden der im Kerngebiet zugelassen Bebauung mit Beurteilungspegeln von maximal 63 dB(A) tags zu rechnen ist (Baukörperausweisung 6). Eine Nachtnutzung des Bolzplatzes ist nicht vorgesehen. Die ermittelten Belastungen für die Bestandsgebäude in der Nachbarschaft sind maßgeblich auf die Vorbelastung durch den bestehenden Bolzplatz in der Ebersstraße 92 zurückzuführen. Eine relevante Zusatzbelastung für bestehende Gebäude ist nicht zu erwarten.
Nach Inkrafttreten der Bolzplatzlärmverordnung müssen die Geräuschimmissionen der Bolzplätze jedoch nicht mehr detailliert betrachtet werden. Aufgrund des vorhandenen Abstandes zwischen sensibler Nutzung und Bolzplatz von mehr als 20 m sowie der Absicht, für diese Plätze eine Nutzung nur außerhalb der Ruhezeiten zuzulassen, werden die Anforderungen der Verordnung eingehalten. Durch die Errichtung eines Bolzplatzes auf der Nordspitze konnten weitere Bolzplätze in der näheren Umgebung, welche einen deutlich geringeren Abstand zu Wohngebäuden haben, entlastet werden.

Die Auswirkungen durch Verkehrslärm wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft (Lärmgutachten von Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH aus dem Jahr 2009, ergänzende fachgutachterliche Stellungahmen von jh-plan aus dem Jahr 2020 und HL aus dem Jahr 2021). Die Schienenverkehrsprognose 2030 der Deutschen Bahn AG wurde geprüft und im Rahmen fachgutachterlicher Stellungnahmen bewertet.
Für die Strecken 6020 (S41, S42, S45 und S46) und 6170 (Güterverkehr) wurden die Prognosedaten der Deutschen Bahn zugrunde gelegt. Für die Strecke 6033 (S1) liegen keine Belegungszahlen vor. Sie werden daher auf Basis von Erfahrungswerten abgeschätzt. Da noch kein konkreter Zeithorizont und noch keine konkrete Planung für die Wiederinbetriebnahme der Strecken 6041 (S21 Cheruskerkurve) und 6177 (Potsdamer Stammbahn) vorliegen, bleibt die Betrachtung dieser Strecken hier unberücksichtigt. Geräuscheinwirkungen sind ggf. im Planfeststellungsverfahren des Vorhabenträgers zu beurteilen.
Im Ergebnis zeigt sich, dass sich durch die Anwendung der aktuellen Schienenverkehrsprognose 2030 und der geänderten Schall 03 gegenüber dem Bestand (Prognosejahr 2015) überwiegend deutlich höhere Beurteilungspegel ergeben (Pegelzunahmen bis zu 11 dB(A) tags und 14 dB(A) nachts).
Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Kerngebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden, je Berechnungshöhe, im westlichen Teil des Kerngebiets um bis zu 7 dB(A) tags und 13 dB(A) nachts und im südöstlichen Teil um bis zu 5 dB(A) tags und 14 dB(A) nachts überschritten.

Der nächtliche Orientierungswert ist dabei für die vorliegende Planung kaum relevant, da im Kerngebiet Wohnungen - mit Ausnahme von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter - nicht allgemein zulässig sind.

Die im Bebauungsplan festgesetzte und schon hergestellte öffentliche Grünanlage "GASAG-Nordspitze" (s. Kapitel II.2.5.2.3) ist durch den Schienenverkehr auf der westlich angrenzenden Eisenbahnanlage Lärmbelastungen ausgesetzt. Der Orientierungswert der DIN 18005-1 für Parkanlangen wird jedoch, mit Ausnahme eines schmalen Streifens am westlichen Rand der Anlage, eingehalten. Eine deutliche Verschlechterung der Lärmsituation ist zu erwarten, wenn die Strecke 6041 (S21 Cheruskerkurve) wieder in Betrieb genommen wird. Eine zumindest teilweise oberirdische Führung der Strecke kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden.

Die prognostizierten Überschreitungen an Bestandgebäuden in der Ebersstraße bestehen auch ohne die Baumaßnahme. Diese Werte werden im Prognose-Planfall durch die Reflexion an den neuen Gebäudefassaden geringfügig erhöht. Die zusätzlichen Belastungen sind im Rahmen der Abwägung insgesamt hinnehmbar, da Zunahmen unter 1 dB(A) regelmäßig nicht wahrnehmbar sind und die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (60 dB(A) tags, 70 dB(A) nachts) nicht erreicht wird. Zur Reduzierung der Lärmpegelerhöhungen ist der Vorhabenträger gemäß städtebaulichem Vertrag verpflichtet, an den zur Wannseebahn ausgerichteten Fassaden der Neubauten in Abstimmung mit dem Bezirksamt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens lärmabsorbierende Maßnahmen vorzusehen.
Mit der Anbindung des Kerngebietes ausschließlich von Süden über die Torgauer Straße an den Sachsendamm und durch die Unterbindung von Kfz-Verkehr von der Torgauer Straße zur Cheruskerstraße wird eine zusätzliche Lärmbelastung des Wohngebietes auf der Schöneberger Insel vermieden. Das Kerngebiet ist von der Insel mit dem Pkw nicht direkt erreichbar.

Während der Bautätigkeit ist mit einer höheren Belastung der Umgebung durch Baulärm und Fahrzeugverkehr zu rechnen. Dieser wird aber insgesamt als nicht planungsrelevant eingestuft.

Erschütterungen

Für die bereits bestehenden Neubauten im Plangebiet wurden baubegleitend Erschütterungsgutachten erstellt, sofern dies von den Fachbehörden als erforderlich eingeschätzt worden ist. Baukörper 1 (EUREF-Campus 1-2) weist den geringsten Abstand zu bestehenden Bahnflächen auf. Aufgrund dieses relativ geringen Abstandes wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen Sachverständigen eine Erschütterungsprognose erstellt. Die Anhaltswerte der DIN 4150-3 und DIN 4150-2 wurden nicht überschritten. Die Erschütterungen aus dem S-Bahn Verkehr führen zu keinen schädigenden Einwirkungen, sodass keine ergänzenden baulichen Maßnahmen zum Erschütterungsschutz erforderlich waren. Alle anderen Gebäude weisen größere Abstände zu bestehenden Bahngleisen auf, daher sind für diese ebenfalls keine negativen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

Strahlung

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von weniger als 3 km zur Luftverteidigungsanlage Tempelhof. In Gebäudeteilen, die in der Radarsicht sind, können aufgrund der Hochfrequenz-Strahlung (HF-Strahlung) der Radaranlage Belastungen der sich dort aufhaltenden Personen nicht ausgeschlossen werden. Sofern die Gebäudehöhe 89 m über NHN (entspricht ca. 50 m Höhe über Gelände) nicht überschreitet, sind Belastungen ausgeschlossen. Für das Gebäude im Gasometer sind Belastungen unwahrscheinlich, da das Stahlgerüst als 'Faraday'scher Käfig' fungiert.

Um ein Restrisiko auszuschließen, wird der künftige Bauherr vertraglich verpflichtet, im Zuge des Monitorings nach Realisierung der Vorhaben die HF-Belastung zu untersuchen und erforderlichenfalls die notwendigen technischen Maßnahmen zu treffen, um die Belastung von Personen zu minimieren bzw. in den entsprechenden Geschossen nur geeignete Nutzungen anzuordnen.

2.5.2.2 Besonnung

Zur Ermittlung und Beurteilung der durch die bisher zugelassene und beabsichtigte Bebauung an Arbeitsstätten im Plangebiet, an Wohnungen in der Nachbarschaft und in öffentlichen Grünanlagen ausgelösten, zusätzlichen Verschattungen wurde eine Studie (REM+tec, 23.3.2008, ergänzt 23.1.2009) erarbeitet. Die Ergebnisse der Studie wurden durch einen weiteren Fachgutachter überprüft (Aydinli, Dr. Sirri, 16.2.2009, 22.4.2009). Der Studie lag, dem damaligen Planungsstand entsprechend, für das im Außenring des Gasometers zulässige Gebäude eine Oberkante von 98,5 m über NHN (57,0 m über Gelände) zu Grunde. Die Planung wurde jedoch 2020 geändert. Nach dem aktuellen Bebauungsplan-Entwurf ist für dieses Gebäude nunmehr eine Höhe von maximal 113,0 m über NHN (71,5 m über Gelände) zulässig. Die Auswirkungen dieser Planungsänderung wurden ergänzend untersucht (EUREF-Consulting, 1.9.2020). Die Ergebnisse werden am Ende dieses Kapitels wiedergegeben.

Simulation Planungsstand 2008, ergänzt 2009

Die Verschattung wurde im Rahmen der Studie an vier Stichtagen (21.6, 21.3/21.9, 21.12) untersucht. Es wurde ein Höhenmodell des Geländes sowie der Gebäude erstellt und in einer Computersimulation stundenweise die bestehende und die durch die geplanten Gebäude hervorgerufene Verschattung simuliert. In der Studie wird durch Überlagerung aller Schattenwürfe versucht, die Helligkeit im Raum grafisch darzustellen. Aus der Darstellung ergibt sich, dass sich der Geltungsbereich im Sommer in seiner Helligkeit noch deutlich von der umgebenen Blockbebauung abhebt. Im Frühling/Herbst gleichen sich die Teilbereiche an, nur noch die Freiflächen sind deutlich heller. Im Winter verwischen die Unterschiede gänzlich, nur noch der Cheruskerpark erscheint heller. Im Einzelnen kommt die Studie zu folgenden Ergebnissen:

Schattenwurf an Gebäuden im Kerngebiet untereinander

Zwischen den Gebäuden innerhalb des Kerngebietes sind geringere Abstandsflächen vorgesehen. Dementsprechend hoch ist die gegenseitige Verschattung der Gebäude. Diese Gebäude werden ausschließlich gewerblich, z. B. als Büro genutzt. Nähere Aussagen hierzu finden sich in Kapitel A.III.3.5 der Begründung.

<u>Schattenwurf an den benachbarten Wohngebäuden</u>

Die Neubauten führen zu einer erhöhten Verschattung der Gebäude in der Umgebung, die überwiegend als Wohngebäude genutzt werden. Die unveränderte Lage der geplanten Gebäude und auch die vorgenommene Reduzierung der Gebäudehöhen von 76,5 m auf 71 m bzw. 106,5 m auf 79,5 bzw. 79,0 m über NHN (von 35 auf 29,50 m bzw. von 65 auf 38 m über Gelände) trägt zu einem verminderten Schattenwurf an den Gebäuden der Umgebung bei. Dabei werden die Fassaden an der Cheruskerstraße weniger verschattet als die Fassaden in der Ebersstraße. Die Situation stellt sich in den verschiedenen Jahreszeiten wie folgt dar (die angegebenen Zeiten gelten, wenn mehr als die Hälfte der Fassade mindestens 1 Stunde zusätzlich verschattet wird):

Sommer: Es werden überwiegend nur eigene Flächen des Geltungsbereiches, die Bahnlinie westlich und ein Viertel der Grünanlage "GASAG Nordspitze" verschattet. Die Fassaden der angrenzenden Gebäude sind nur kurz nach Sonnenaufgang (Ebersstraße) und kurz vor Sonnenuntergang (Cheruskerstraße) betroffen. Die Gebäude in der Cheruskerstraße 30, 31 und 23-25 erhalten ab

17:00 Uhr 2 Stunden weniger Sonne. Trotz dieser Reduzierung verbleibt den benannten Fassaden noch über 2 Stunden direkte Sonneneinstrahlung. Auf Seiten der Ebersstraße gibt es nur Einschränkungen in der Ebersstraße 74 und der Dominicusstraße 54. Hier wird eine verkürzte Besonnung von 1 Stunde kurz nach Sonnenaufgang eintreten. Es verbleiben noch über drei Stunden in der Dominicusstraße 54 und über 7 Stunden in der Ebersstr. 74.

Frühling und Herbst: In diesen Zeiten sind die Fassaden in der Ebersstraße 75a-76a sowie 12, 12a mit einer verkürzten Besonnung bis zu 2,5 Stunden in der Zeit von 6:30 bis 9:00 Uhr morgens betroffen. Hier wirkt sich die Höhenreduzierung im Baukörper 1 besonders positiv aus. Dort verbleiben Besonnungszeiten von 1 bis 1,5 Stunden in der Ebersstraße 76, 76a, und von 5,25 in der Ebersstraße 75 und 75a. Auf Seiten der Cheruskerstraße sind in der Zeit ab 15:00 Uhr die Häuser 26-29 mit 1,75 bis 2,25 Stunden und Nr. 33 mit 1,5 Stunden verkürzter Besonnung betroffen. Für Hausnummer 26 verbleibt keine Besonnung, für Nr. 27 verbleiben 2,5 (53%), für Nr. 29 2 Stunden (50%) und für Nr. 33 2,25 Stunden (60 %). Alle anderen Gebäude weisen eine verkürzte Besonnung von 1 Stunde und weniger auf.

Winter: Die betroffenen Gebäude mit mehr als einer Stunde zusätzlicher Verschattung sind Ebersstraße 76-80a, 84 und 8-13. Besonders betroffen sind die Gebäude, die eine verbleibende Besonnung von 1 Stunde und weniger aufweisen. Dies sind Nr. 76, 76a, 84, 11 und 14 (0 Std.). Die anderen Gebäude werden in dieser Zeit noch mindestens 3 Stunden besonnt. Auf Seiten der Cheruskerstraße sind die Nr. 33 und 34 besonders betroffen, hier wird die Besonnung um 0,5 bzw. 2 Std. reduziert, dadurch verbleiben nur noch max. 30 Minuten Sonneneinstrahlung bzw. keine Besonnung mehr. Aufgrund des frühen Sonnenuntergangs und der Verschattung durch die Seitenflügel gibt es in der Cheruskerstraße ohnehin nur wenig direkte Sonneneinstrahlung auf den Fassaden. In der kritischen Winter-Jahreszeit gibt es sechs Häuser, deren Fassaden weniger als 1 Stunde am Tag bzw. gar nicht besonnt sind. Es sind die Ebersstraße Nr. 76, 76a, 84, 11 und 14 sowie die Cheruskerstraße 33 und 34.

In der Studie nicht betrachtet werden die über den Oberkanten zulässigen Dachaufbauten. Nach den textlichen Festsetzungen sind Dachaufbauten in einer Höhe von bis zu 2,50 m auf 20 % der Dachfläche zulässig. Dabei müssen die Anlagen innerhalb eines gedachten Winkels von 45° von

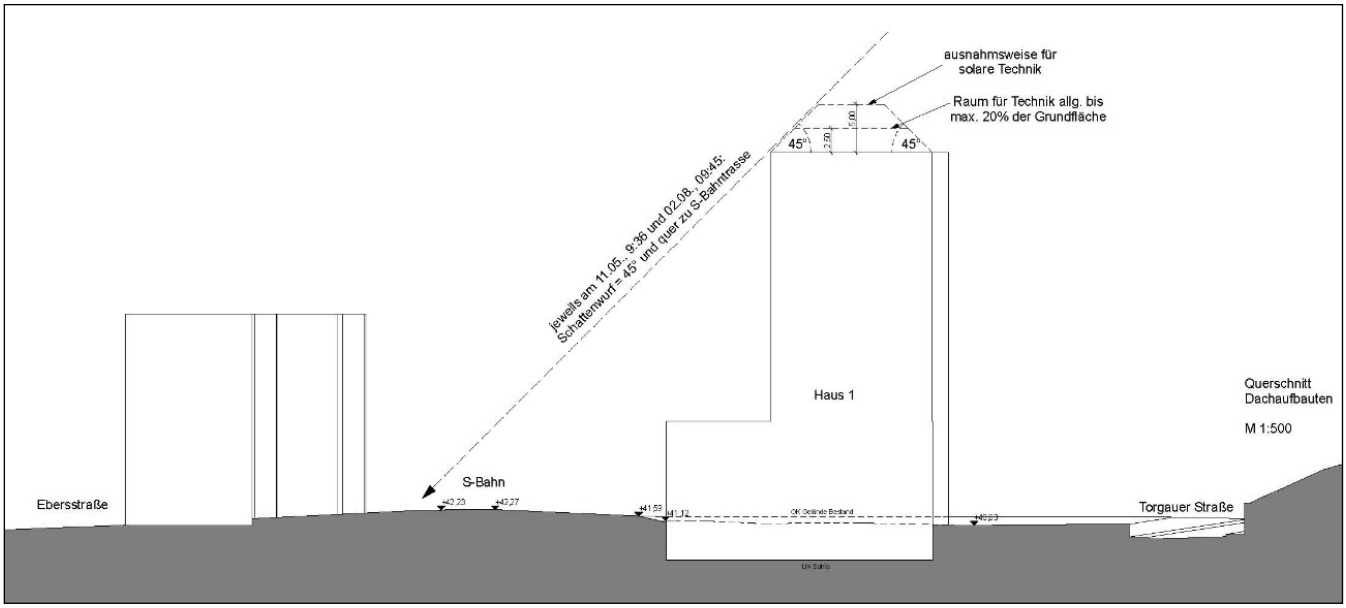


Abbildung 3: Verschattungswirkung von Dachaufbauten

der Dachkante zurücktreten, auch um zusätzliche Verschattung zu vermeiden. Gleiches gilt für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, für die die 20%-Beschränkung jedoch nicht gilt. Soweit es städtebaulich zulässig und technisch erforderlich ist, darf die Höhe dieser Anlagen ausnahmsweise bis zu 5 m betragen. Die Dachaufbauten erzeugen zusätzlichen Schattenwurf, der durch die festgesetzten Beschränkungen jedoch stark begrenzt ist. Auswirkungen auf einzelne Gebäude sind nur im Winter sowie in den Morgen- und Abendstunden zu erwarten. Im nachfolgenden Schnitt ist ersichtlich, dass zum Beispiel am 11.5. ab 9.:6 Uhr keine Auswirkungen durch den Ausbau mehr zu erwarten sind, bis die Sonne wieder beim Untergang den gleichen Winkel erreicht hat. Dargestellt ist der engste Bereich zwischen Ebersstraße und Baukörper 1 in der Südspitze.

Schattenwurf auf die Freiflächen

Die öffentliche Grünanlage "GASAG Nordspitze" wird im Sommer etwa auf einem Viertel der Fläche und im Winter vollständig ca. zwei Stunden zusätzlich verschattet. Der nördliche Teil der öffentlichen Grünanlage "Cheruskerpark" ist durch die neue Bebauung nicht beeinflusst und ist potenziell die sonnigste Freifläche im Untersuchungsgebiet. Der südöstlich gelegene Teil des Parks wird im Sommer auf über der Hälfte der Fläche zusätzlich zwei Stunden verschattet. Im Winter ist die Parkanlage praktisch gar nicht betroffen. Alle Teilflächen der Parkanlage werden im Frühjahr und Herbst auf ca. der Hälfte ihrer Fläche weniger als eine Stunde zusätzlich verschattet. Die Besonnungsverhältnisse auf den Freiflächen werden durch die neue Bebauung eingeschränkt. Durch die günstige Verteilung der Grünflächen weisen sie in der Summe zu jeder Tages- und Jahreszeit trotz der neuen Bebauung potenziell besonnte Flächen auf.

Ergänzende Simulation 2020

Zur Simulation der Verschattungen wurde ein 3-dimensionales Geländemodell erstellt, welches die im Geltungsbereich und der Nachbarschaft vorhandene Bebauung mit den entsprechenden Gebäudehöhen abbildet. Die für den Geltungsbereich modellierten Gebäude entsprechen dabei der durch den Bebauungsplan künftig zulässigen Bebauung. Für die Baukörperausweisung 10 wurde eine Bestandsvariante ausschließlich mit dem vorhandenen Gerüst einer Variante mit dem geplanten Gebäude gegenübergestellt. Das bestehende Gerüst des Gasometers (Gesamthöhe 77,5 m über Gelände) verbleibt in dieser Variante in seinen Abmessungen unverändert und umgibt das neue Gebäude. Es wurde der Schattenwurf für den Stichtag 17.1. bei klarem Himmel ohne Bewölkung simuliert, um eine Bewertung der Verschattung vornehmen zu können. Ergänzend wurde der Schattenwurf für die Referenztage 21.6, 21.3/21.9 und 21.12 ermittelt.

Gegenstand der ergänzenden Beurteilung waren die Auswirkungen der Errichtung eines kreisförmigen Gebäudes mit einer Gesamthöhe von 70,88 m über Gelände (ca. 113,0 m über NHN) innerhalb des bestehenden Gerüstes des Gasometers entsprechend den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Als Grundlage für die Beurteilung einer ausreichenden Besonnung der Bestandsbebauung in der Nachbarschaft wird die DIN 5034-1 herangezogen. Gemäß DIN 5034-1 Abschn. 4.4 gilt eine Wohnung als ausreichend besonnt, wenn mindestens ein Wohnraum am 17.1. eine Besonnungsdauer von mindestens 1 h aufweist.

Nicht Gegenstand der Beurteilung waren die Veränderungen der prognostizierten Besonnung, die sich aus den Absenkung der zulässigen Oberkanten in Baufeld 3 und der Zusammenlegung der Baufelder 4(alt) und 5(alt) (neu Baukörperausweisung 4), ebenfalls mit einer Absenkung der zulässigen Oberkanten, ergeben. Aus den Abbildungen kann aber eingeschätzt werden, dass durch die Absenkungen der zulässigen Bauhöhen auf die Bestandshöhen die Beeinträchtigungen durch zusätzliche Verschattungen an den Gebäuden in der Ebersstraße reduziert sind. Es ist erkennbar, dass der Wegfall nicht überbaubarer Grundstückflächen zwischen den Baufeldern 4(alt) und 5(alt) keine signifikanten Auswirkungen auf die Besonnung der Bebauung an der Ebertstraße hat. Für die

Bebauung an der Dominicusstraße und der Cheruskerstraße ergeben sich keine relevanten Änderungen.

Schattenwurf an den benachbarten Wohngebäuden

Die geplante Maßnahme lässt eine kurzzeitige, zusätzliche Verschattung der Bebauung nördlich im Bereich Ebersstraße (Ebersstr. 10, 75, 75A, 87, 88, Dominicusstr. 54), östlich im Bereich Cheruskerstraße (Cheruskerstr. 11, 32-34, Roßbachstr. 3) sowie in Teilbereichen der östlich und nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden öffentlichen Grünanlangen durch den Neubau im Außenring des Gasometers erwarten. Da das geplante Gebäude niedriger ist als das bestehende Gasometergerüst, verbleibt der zu erwartende Gebäudeschatten selbstverständlich immer im bereits vorhandenen Streuschatten des Gasometergerüsts. Der Schattenwurf der Kubatur ist somit insgesamt nicht neu, jedoch ist nun ein intensiverer Kernschatten durch das eingestellte Gebäude zu erwarten. Die Simulation zeigt, dass durch die geplante Maßnahme am 17.1. das Gebäude Ebersstraße 10 um 1 h zusätzlich verschattet wird. Im Bereich der östlich angrenzenden Nachbarbebauung werden die Gebäude Cheruskerstraße 11 und 34 um 1 h und das Gebäude Cheruskerstr. 32 um 2 h zusätzlich verschattet. Aufgrund des frühen Sonnenuntergangs und der Verschattung durch die Seitenflügel gibt es in der Cheruskerstraße ohnehin nur wenig direkte Sonneneinstrahlung auf den Fassaden, weshalb die verbleibende Zeit direkter Besonnung nur kurz ist. Für die von dem zusätzlichen Schattenwurf betroffenen Flächen ist eine verbleibende Besonnungsdauer von mindestens 1 h jedoch weiterhin gegeben.

Schattenwurf auf die Freiflächen

Die öffentlichen Grünanlangen "GASAG Nordspitze" und "Cheruskerpark" sind ausschließlich im nördlichen Bereich von dem zusätzlichen Schattenwurf betroffen. Der südöstliche bzw. südliche Teil ist von der geplanten Maßnahme ganzjährig nicht betroffen.
Im Sommer wird der nördliche Teil nachmittags um 3 h in ca. 50% der Fläche zusätzlich verschattet. Im Frühjahr und Herbst wird ausschließlich die nördlichen Spitze um 1 h zusätzlich verschattet. Im Winter (Stichtag 17.1.) ergibt sich eine geringfügige zusätzliche Verschattung (in 2 h) der nördlichen Spitze.
Die Besonnungsverhältnisse auf den öffentlichen Grünanlangen werden durch die neue Bebauung eingeschränkt. Durch die günstige Verteilung der Grünflächen weisen sie in der Summe zu jeder Tages- und Jahreszeit trotz der neuen Bebauung potenziell besonnte Flächen auf.

Bewertung

Bezüglich der Besonnung ist, wie bei der Belichtung und Belüftung, gemäß der geltenden Rechtsprechung davon auszugehen, dass bei einer Einhaltung der Abstandsflächen in der Regel auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind (vgl. auch Hessischer Verwaltungsgerichtshof 4. Senat, vom 20.11.2006). Gleichlautend auch das OVG NRW, Urteil v. 14.1.1994- 7 A 2002/92: es ist gesetzlich verankert, dass das Heranrücken eines Bauwerks und die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Nachbarn erst dann rechtlich mit der Folge des Entstehens eines nachbarlichen Abwehranspruchs relevant werden, wenn die gesetzlich festgelegten Abstandflächen unterschritten werden.
Die nach der Bauordnung für Berlin erforderlichen Abstandsflächen zu den außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Gebäuden werden durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans in jedem Fall eingehalten. Auch wird die zulässige Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung nicht überschritten, so dass in der Summe sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die Besonnung nicht beeinträchtigt werden.

Für die Helligkeit bzw. die Besonnung von Wohnungen gibt es ansonsten keine verbindlichen Schwellenwerte. Eine Orientierung kann die DIN 5034 sein, die davon ausgeht, dass eine Stunde Sonne am 17.1 in einem Wohnraum jeder Wohnung ausreichend ist. Dieser Orientierungswert wird, wie oben dargestellt, jedoch erst bei Unterschreitung der Abstandsflächen relevant. Um dennoch etwaige unzumutbare Belastungen durch Schattenwurf zu erfassen, erfolgte die Erarbeitung der Verschattungsstudie mit den oben dargestellten Ergebnissen.
Unter Berücksichtigung der DIN 5034 wurde die ursprüngliche Planung nochmals überprüft und die Höhe der Gebäude in den Baufeldern 1, 3, 4, 5 und 6 reduziert. Für einige Gebäude verbleibt in der kritischen Winter-Jahreszeit eine Besonnung der Fassaden unter einer Stunde bzw. findet in Teilen nicht mehr statt. Allerdings wurde dieses Ergebnis für den 21.12. ermittelt, der im Vergleich zum 17.1 eine ungünstigere Situation abbildet. Darüber hinaus ist festzustellen, dass trotz der geringeren oder ausfallenden Besonnung die Belichtung und Belüftung durch den großen Abstand zwischen der Bestandsbebauung nach wie vor hinreichend gewährleistet ist. Die Situation stellt sich sogar günstiger dar als bei vielen Gebäuden bzw. Wohnungen in der Umgebung mit dichter Blockrandbebauung. Vor diesem Hintergrund wird die durch die zusätzliche Verschattung hervorgerufene Beeinträchtigung der benannten Gebäude als städtebaulich verträglich eingestuft.

2.5.2.3 Freiraumbezogene Erholung

An der östlichen Seite wird der Geltungsbereich durch die öffentliche Grünanlage "Cheruskerpark" begrenzt, der ursprünglich die einzige wohnungsnahe Grünanlage der Schöneberger Insel darstellte. Der nordwestlich daran anschließende, als öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich des Plangebietes ist inzwischen ebenfalls als öffentliche Grünanlage "GASAG-Nordspitze" gestaltet worden. Der Cheruskerpark wird durch die zugelassene bauliche Nutzung in Teilen stärker verschattet (s o.). Gleichwohl erfährt er durch die Erweiterung der Parkfläche im Norden eine erhebliche Aufwertung. Im Ergebnis sind die Auswirkungen auf die Erholungsnutzung positiv zu bewerten, da das bestehende Defizit an Grünversorgung abgebaut wird.
Sollte die ehemals im Bereich des heutigen Cheruskerparks verlaufende Trasse der S21 (Cheruskerkurve) wieder in Betrieb genommen werden, so würde, bei einer oberirdischen Streckenführung, der Cheruskerpark weitgehend entfallen und die Anbindung des Parks GASAG-Nordspitze nach Osten an die Schöneberger Insel unterbrochen werden. Als einzige Zugangsmöglichkeit würde dann, soweit keine neue Brücke errichtet wird, die bestehende Fußgängerbrücke von Westen (Ebersstraße) über die Bahntrasse bestehen.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bewertungskriterien
- Charakter/Erkennbarkeit
- Vielfalt des Landschafts-/Naturraumes
- identitätsstiftende Sichtbeziehungen

2.6.1 Basisszenario

Das Ortsbild hatte ursprünglich den Charakter eines Industriestandortes mit alten, z.T. baufälligen, denkmalgeschützten Gebäuden und ist durch öffentliche Grünflächen im Osten und durch die begrünten S-Bahntrassen im Westen und Süden eingefasst. Herausragendes Gebäude und städtebauliche Dominante ist der ebenfalls denkmalgeschützte stählerne Gerüst des Gasometers. Ortsbildprägend ist der Baumbestand in Form der Säulenpappeln, die das Gelände grün einrahmen. Weiterhin bedeutend sind die Sichtachsen auf die städtebauliche Dominante, das Gasometer-Stahlgerüst. Es ist weithin sichtbar vom Sachsendamm und vom Südgelände aus und von den zuführenden Straßenachsen Eisenacher Straße/Albertstraße, Torgauer Straße, Leuthener Straße und von

der Cheruskerstraße. Die Freiflächen im Gelände waren zum Zeitpunkt der Untersuchung (2009) überwiegend versiegelt, die begrünten Flächen z. T. gärtnerisch angelegt, jedoch überwiegend verwildert oder bestanden aus ruderaler Spontanvegetation. Die inzwischen fertiggestellte Nordspitze war als umzäunte Freifläche zum damaligen Zeitpunkt noch nicht öffentlich zugänglich.

2.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Charakter des Industriestandortes wurde durch kerngebietstypische Gebäude von größerer Höhe und dichterer Baustruktur abgelöst. Die Funktion des Gasometers als stadtbildprägende Anlage wird im Zuge der Bebauung des Geländes erhalten bleiben. Der Gasometer erhält innerhalb des Stahlgerüsts ein Gebäude, er wird weiterhin die höchste Baulichkeit innerhalb des Kerngebietes bleiben. Es werden die wichtigen Sichtachsen auf den Gasometer baulich freigehalten, sodass er weiterhin gut sichtbar bleibt. Die für den Industriestandort charakteristischen, die Grundstücksgrenze markierenden Baumbestände bleiben ebenfalls erhalten. Wesentliche Änderung ist die neue, gegenüber dem Bestand deutlich höhere Gebäudereihe entlang des S-Bahngrabens und an der Torgauer Straße. Hier entstehen höhere Blickbarrieren für die angrenzenden Wohnhäuser, die Bebauung rückt deutlich näher heran, wird dichter und schränkt aufgrund seiner Höhe den "Himmelblick" ein. Durch die vorgesehene Festsetzung der Grünanlage in der "Nordspitze" wird dieser landschaftlich wertvolle Bereich dauerhaft gesichert und erlebbar.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bewertungskriterien
- Berücksichtigung des Denkmalschutzes
- Umgang mit sonstigen schützenswerten Sachgüter

2.7.1 Basisszenario

Das ehemalige 'Gaswerk Schöneberg' mit Niederdruckgasbehälter, Retortenhaus, Kesselhaus mit Wasserturm, Reglerhaus, Magazingebäude, Schmiede, Werkstatt mit Lager und Schleusenhaus steht als Denkmalbereich (Gesamtanlage) unter Denkmalschutz. Die genannten Gebäude sind zudem als Einzeldenkmal geschützt (vgl. Kapitel A.I.1.7). Die Denkmale befanden sich zu Beginn des Aufstellungsverfahrens z. T. in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand, teilweise wurden sie durch Anbauten verändert. Der Gasometer wurde in den 90er Jahren aus der Nutzung genommen und der Gasbehälter, mit Ausnahme des untersten, unbeweglichen Rings, abgebaut. Das stählerne Gerüst wurde ebenfalls erhalten. Ebenfalls als Denkmalbereich geschützt ist die teilweise innerhalb des Geltungsbereichs liegende Gesamtanlage S-Bahnhof Schöneberg (Dominicusstraße 56) mit den Bahnhofsanlagen, dem Empfangsgebäude der Ringbahn und weiteren Gebäuden.

Weitere relevante Kultur- und sonstige Sachgüter bestehen im Untersuchungsbereich nicht.

2.7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde der Großteil der Gebäude im Denkmalbereich denkmalgerecht saniert und wieder in Nutzung genommen. Nachträglich angebrachte Anbauten, die das Erscheinungsbild der Gebäude beeinträchtigen, wurden entfernt. Im Zusammenhang mit

der Bebauung innerhalb des Gasometer-Gerüsts wird das Gerüst ebenfalls saniert und der unbewegliche unterste Ring bleibt erhalten. Durch die Maßnahmen wurden bzw. werden die denkmalgeschützten Gebäude bzw. baulichen Anlagen in ihrer Substanz gesichert. Mit der Reaktivierung und Nachnutzung des denkmalgeschützten Bestands wird ein wichtiger Beitrag dazu geleistet, die Gesamtanlage zu erhalten.

Die Höhe des im Gerüst des Gasometers geplanten Neubaus (Baukörperausweisung 10) wird mittels der Trauf- und Oberkanten festgesetzt. Den Festsetzungen nach soll lediglich das oberste Feld der Konstruktion unbebaut bleiben statt wie bisher die beiden obersten Felder (Stand Entwurf 2014). Die Innenbebauung wird die Höhe des bestehenden Gasometer-Gerüsts nicht überragen und baulich nicht mit dem Gerüst verbunden sein, so dass eine Beeinträchtigung des Gasometer-Gerüsts aufgrund der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht festgestellt werden kann. Eine Bebauung des Innern des Gasometer-Gerüsts wird grundsätzlich von den Denkmalschutzbehörden mitgetragen.
Eine Beeinträchtigung des Denkmals S-Bahnhof Schöneberg ist bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes im Allgemeinen und Auswirkungen auf das Wirkgefüge der Bestandteile des Naturhaushaltes im Speziellen sind grundsätzlich zwischen allen Belangen zu erwarten. Zum Beispiel wirken sich Veränderungen und Einwirkungen auf den Boden durch Über- und Unterbauung unmittelbar auf den Vegetationsbestand, die Tierwelt und den Wasserhaushalt aus. Die einzelnen Wechselwirkungen der Schutzgüter führen aber nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken und somit über das bei der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter dargestellte Maß hinausgehende Umwelteinwirkungen bewirken.

2.9 Zusammenfassung der erheblichen Umweltauswirkungen

Das Plangebiet weist eine hohe Vorbelastung auf. Entscheidendes Kriterium ist die hohe Versiegelung und die Belastung der Böden mit Altlasten. Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren der Bauvorhaben und ihre positiven bzw., negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter werden in der folgenden Tabelle aufgeführt und in ihrer Erheblichkeit bewertet.

Tabelle 9: Beeinflussung der Schutzgüter durch die Bauvorhaben

Wirkungs-ursache	Wirkfaktor	Schutzgut							
		Boden	Grundwasser	Bioklima	Flora/Vegetation	Fauna	Menschliche Gesundheit/Erholung	Orts- und Landschaftsbild	Kultur- und Sachgüter
Bautätigkeit	Baustelleneinrichtung	⦿	⦿	○	□	⦿	⦿	⦿	○
	Hoch- und Tiefbau	+	+/□	○	■[4]	■[1]	⦿	□	⦿
	Landschaftsbau	⦿	○	○	⦿	⦿	○	⦿	○
	Transport/Verkehr	⦿	○	⦿	⦿	⦿	⦿	⦿	○
Anlage	Baukörper (einschl. Verschattung)	○	○	□	○	○	□[2]	□	○
	Wege, Verkehrsflächen	□	○	○	○	○	□	□	○
	Öff. Grün- und Freiflächen	+	+	+	+	+	○	+	○
Betrieb	zusätzlicher Kfz-Verkehr	○	○	○	○	○	■	○	○
	Betrieb der Bürogebäude	○	○	○	○	○	○	○	○
	Betrieb Bolzplatz	○	○	○	○	○	+/□[3]	○	○

\+ positive Auswirkungen
○ keine bis geringe Beeinträchtigung zu erwarten
⦿ vorübergehende Beeinträchtigung zu erwarten
□ mittlere bis hohe Beeinträchtigungen
■ erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten

[1] hinsichtlich Vorkommen von Tierarten inkl. Niststätten
[2] Verschattung der benachbarten Wohngebäude
[3] Lärmbeeinträchtigungen
[4] infolge des Verlustes des Trockenrasens

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich der Umweltzustand im Untersuchungsgebiet durch die Bauvorhaben nicht grundsätzlich ändert. Schwerpunkte der veränderten Situation ergeben sich für den Menschen und das Landschaftsbild. Beide erfahren sowohl positive als auch negative Veränderungen. In keinem Fall ist jedoch die menschliche Gesundheit gefährdet.

Die temporären Auswirkungen der Bautätigkeit können in einigen Fällen, konkret im Fall der Zerstörung des möglichen Fledermausquartiers erheblich sein. Alle anderen Beeinträchtigungen werden, sofern zu erwarten, als gering oder nur vorübergehend eingestuft.

2.10 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Wie die Realentwicklung seit Beginn des Bebauungsplanverfahrens zeigt, entspricht die Entwicklung des Umweltzustandes ohne den Bebauungsplan weitgehend der Prognose des Umweltberichts bei Durchführung der Planung. Die im Bebauungsplan für das Gebiet vorgesehene bauliche Nutzung wurde bereits weitgehend umgesetzt. Die im Umweltbericht prognostizierten, positiven und

negativen Umweltauswirkungen sind somit bereits weitgehend eingetreten. Lediglich das im Gerüst des Gasometers geplante Gebäude wäre in der durch diesen Bebauungsplan-Entwurf zugelassenen Höhe nach geltendem Planungsrecht nicht zulässig. Die daraus resultierenden zusätzlichen Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Schutzgüter Kulturgüter (Denkmalschutz) und Mensch (Verschattungen) würden bei Nicht-Durchführung der Planung nicht eintreten.

2.11 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

2.11.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Gegenstand der Eingriffsregelung ist zum einen der Naturhaushalt mit den abiotischen Schutzgütern Boden, Wasser, Luft und Klima und den biotischen Schutzgütern Pflanzen und Tiere und zum anderen das Landschaftsbild. Eingriffe sind nach der Legaldefinition in § 13 BNatSchG "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild einschließlich seiner Erholungsfunktion erheblich beeinträchtigen können". Nach der im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführten Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (s. Kapitel A.II.2) bewirkt die Umsetzung der Planung einen Eingriff.

Eingriffe sind nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes vorrangig zu vermeiden und, soweit eine Vermeidung oder Minderung nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen. Die Entscheidung über Art und Umfang der Vermeidungs- und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unterliegt den Regelungen des Baugesetzbuchs. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind mögliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in die Abwägung § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. Ihnen kommt dabei bei der Abwägung grundsätzlich ein hohes Gewicht zu. Ersatzmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechts sind dabei nach § 200a BauGB den Maßnahmen zum Ausgleich gleichgestellt. Einschränkend wird durch § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplans zulässig wären. Dies ist durch einen Vergleich der Festsetzung des Bebauungsplans 7-29 mit dem geltenden Planungsrecht nach Baunutzungsplan (vgl. Kapitel A.I.1.4) zu ermitteln.

Aus der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung geht hervor, dass bei Umsetzung der Planung Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild eintreten werden, bzw. im vorliegenden Fall bereits eingetreten sind. Bei den sonstigen von der Eingriffsregelung erfassten Schutzgütern liegt hingegen kein Eingriff vor. Bezüglich der Schutzgüter Boden und Wasser ergeben sich bei Umsetzung der Planung durch Flächenentsiegelung und Altlastensanierung Verbesserungen. Beim Schutzgut Klima werden zwar im Hinblick auf den Windkomfort für die sich im Freiraum aufhaltenden Menschen Verschlechterungen prognostiziert, dies stellt jedoch keinen Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts dar.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild resultiert in erster Linie aus der Neubebauung im Plangebiet, insbesondere der Neubaureihe entlang der Wannseebahn. Dieser Eingriff wird durch den Erhalt prägender Vegetationsstrukturen (Pappelreihe entlang der Gebietsränder, Lindengruppe vor dem ehemaligen Magazingebäude) gemindert (vgl. Kapitel A.II.1.4) und ansonsten durch die Herstellung der Grünanlage "GASAG Nordspitze" (vgl. Kapitel A.II.2.11.2.5) und die denkmagerechte Sanierung des historischen Gebäudebestands vollständig ausgeglichen.

Auch zur Vermeidung und zum Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt wurden verschiedene Maßnahmen geplant und bereits umgesetzt. Sie umfassen zur Vermeidung den Erhalt von Bäumen (vgl. Kapitel A.II.2.11.2.8) und die Umsetzung des Trockenrasens (vgl. KapitelA.II.2.11.2.7). Zum Ausgleich wurden die Grünanlage "GASAG Nordspitze" hergestellt (vgl. Kapitel A.II.2.11.2.5), die unversiegelten Grundstücksflächen begrünt (vgl. Kapitel A.II.2.11.2.6) und außerdem verschiedene nach besonderem Artenschutzrecht (vgl. Kapitel A.II.2.11.2.9, A.II.2.11.2.10) und nach der Berliner Baumschutzverordnung (vgl. Kapitel A.II.2.11.2.8) erforderliche Maßnahmen durchgeführt.
Aus einer überschlägigen Abschätzung ergibt sich jedoch, dass mit diesen Maßnahmen ein vollständiger Ausgleich nicht erreicht werden kann. Dies ist jedoch nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB auch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist auf Grundlage des Baunutzungsplans gegeben. Die im Bebauungsplanentwurf für das Gebiet vorgesehene bauliche Nutzung wurde bereits weitgehend umgesetzt. Lediglich das innerhalb des Gerüsts des Gasometers geplante Gebäude wäre in der durch diesen Bebauungsplan-Entwurf zugelassenen Höhe nach geltendem Planungsrecht nicht zulässig.

2.11.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

2.11.2.1 Maßnahme der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan vermeidet Umweltbeeinträchtigungen, indem er dem Gebot der Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 BauGB folgt. Das Vorhaben wird auf bereits baulich genutzten Flächen durchgeführt. Das Baugebiet ist verkehrlich bereits erschlossen, der Neubau von Erschließungsanlagen ist nicht mehr erforderlich. Die sehr gute Erreichbarkeit durch Verkehrsträger des Umweltverbundes (Fuß, Rad, ÖPNV) trägt zur Verkehrsentlastung bei.

2.11.2.2 Altlastensanierung

Im Zuge der Umsetzung der Planung werden große Teile der Bodenverunreinigungen, die aus der historischen Nutzung als Gaswerk resultieren, saniert. Der Umfang der Sanierung richtet sich nach den mit der unteren Bodenschutzbehörde abgeschlossenen Sanierungsvereinbarungen (vgl. KapitelA.II.2.1.1.4). Weitere Umweltentlastungen ergeben sich durch abfallrechtliche Vorschriften, nach denen bei Aushubarbeiten belasteter Boden nicht wieder eingebaut werden darf, sondern fachgerecht zu reinigen bzw. zu deponieren ist. Relevanz haben diese Vorschriften insbesondere beim Bau der Tiefgarage, wo ein tiefgründiger, großflächiger Bodenaushub erfolgt.

2.11.2.3 Verbesserung des Windkomforts

Zur Vermeidung von starken Windböen an Gebäuden wurde im Bebauungsplan an der Westfassade der Baukörperausweisung 14 die Möglichkeit geschaffen, ein größeres Vordach anzubringen. Dadurch können Fallwinde umgeleitet werden, sodass sie nicht in den öffentlichen Fußgängerbereich gelangen. In der Baukörperausweisung 1 wurde zur Verbesserung des Windkomforts die südliche Gebäudekante gesockelt.

2.11.2.4 Reduzierung von Verschattungen

In Reaktion auf die bisherigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen erfolgte eine Änderung des Städtebaus dahingehend, dass die zulässigen Gebäudeoberkanten der Neubebauung zugunsten einer größeren Grundfläche verringert wurden. So wurden die Bebauungshöhe in den Baukörperausweisungen 1 und 6 von 106,5 m auf 79,0 m bzw. 79,5 m ü. NHN reduziert (Reduzierung von

65,0 m auf 38,0 m über Gelände). In der Baukörperausweisung 5 erfolgte eine Reduzierung von 76,5 m auf 71,0 m ü. NHN bzw. (Reduzierung von 35,0 m auf 29,5 m über Gelände). Die zulässige Bauhöhe in den Baukörperausweisungen 3 und 4 wurde auf die Höhe der Bestandsbebauung (maximal 68,0 m ü. NHN) reduziert. Das Magazingebäude (Baukörperausweisung 2) wird am Standort erhalten.
Dadurch konnte die Verschattung deutlich verringert und dem Denkmalschutz weitgehend entsprochen werden. Auch die städtebaulichen Abstandserfordernisse zur Nachbarbebauung werden weiterhin eingehalten.

2.11.2.5 Erweiterung Cheruskerpark

Auf der jahrelang öffentlich unzugänglichen Nordspitze des Gaswerk-Geländes wird eine inzwischen fertiggestellte öffentliche Parkanlage mit Bolzplatz mit einer Fläche von rd. 7.000 m² festgesetzt. Die öffentliche Grünanlage "GASAG Nordspitze" wird begrenzt von der planfestgestellten Wannseebahntrasse im Westen, dem Kerngebiet im Süden und der ehemaligen Trasse der S-Bahn im Osten (nun Cheruskerpark). Durch die beabsichtigte Festsetzung werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie der Bereichsentwicklungsplanung umgesetzt und ein langjähriges bezirkliches Ziel planungsrechtlich gesichert. Mit der beabsichtigten Festsetzung wird der östlich angrenzende "Cheruskerpark" erweitert, der etwa 1,5 m höher liegt. Dies dient der Verbesserung der Grünflächenversorgung des angrenzenden, dicht bebauten gründerzeitlichen Quartiers „Schöneberger Insel“.

2.11.2.6 Begrünungen und Bepflanzungen im Kerngebiet

Die nicht für Gebäude oder Wegeflächen benötigten Flächen im Kerngebiet werden sukzessive nach Bauabschnitten begrünt. Über der Tiefgarage kommen nach unten geschlossene Pflanztröge und mobile Begrünungen zum Einsatz.

2.11.2.7 Umsetzung Trockenrasen

Der gesetzlich geschützte Trockenrasen wurde durch Umsiedlung auf eine Fläche östlich der Baukörperausweisung 8B erhalten. Die Verortung der neu angelegten Fläche wurde in dem Freiraumwettbewerb vorgenommen. Hierzu wurde der Boden im Bereich des Bestandes nach Ausreife der Samen auf einer Fläche von 300 m² oberflächlich (ca. 15 cm tief) entnommen und am Ausgleichsort wieder eingebracht. Dort konnte der Bestand einen neuen Wuchsort finden. Es ist eine fünfjährige Entwicklungspflege vorgesehen. Eine Ausnahmegenehmigung für die Umsetzung wurde vom Fachbereich Natur des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg erteilt. Voraussetzung war, dass der Eingriff durch eine entsprechende Ersatzmaßnahme zur Herstellung eines gleichwertig funktionsfähigen Biotops ausgeglichen wird.
Im städtebaulichen Vertrag ist die Pflicht zur Anlage und Pflege dieser Ersatzmaßnahme durch den Vorhabenträger und seine Rechtsnachfolger aufgenommen worden.

2.11.2.8 Erhalt von Bäumen und Ersatzpflanzungen

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Fauna wurden die sowohl für die Vögel als auch die Fledermäuse wichtigen Gehölzstrukturen an der Nordspitze und entlang der Wannseebahn erhalten. Der Erhalt einer Gruppe von acht Winter-Linden vor dem ehemaligen Magazingebäude (Baukörperausweisung 2) wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Erhaltungsbindung gesichert. Der Erhalt ist weiterhin Gegenstand des städtebaulichen Vertrages.

Gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger (hier: vom Eigentümer) sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben. Durch das geplante Vorhaben werden fast die gesamten Biotopstrukturen umgestaltet. Als Minderungsmaßnahme ist mit den vorhandenen Bäumen schonend umzugehen und möglichst viele Bäume sind zu erhalten sowie geeignete Schutzmaßnahmen sind zu ergreifen. Müssen Bäume, die der Baumschutzverordnung unterliegen, gefällt werden, sind entsprechend der Baumschutzverordnung von Berlin Neupflanzungen vorzusehen. Der erforderliche Kompensationsbedarf an Bäumen wurde und wird im Rahmen der Fällanträge ermittelt und umgesetzt. Bislang wurden im Plangebiet in Folge von Auflagen aus Fällgenehmigungen 114 Ersatzpflanzungen durchgeführt.

2.11.2.9 Maßnahmen nach besonderem Artenschutzrecht - Vögel

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, europäische Vogelarten zu fangen, zu töten, sowie Eier dieser Vogelarten zu zerstören oder zu beschädigen. Da im Rahmen der geplanten Baumaßnahme durch Gehölzentfernungen und Bodenabtrag Brutstätten von Gehölz- (incl. Gebüschen) und Bodenbrütern sowie, durch Abriss- und Sanierungsmaßnahmen, Nester von Gebäudebrütern betroffen sind, sind zur Vermeidung der Verbotstatbestände die Baufeldfreimachungen und Gebäudesanierungen entsprechend den gesetzlichen Regelungen außerhalb der Brutzeit der betroffenen Vogelarten durchzuführen. Weiterhin verpflichtet sich der Eigentümer im städtebaulichen Vertrag, vor dem Beginn von Baumaßnahmen (Abriss oder Neubau) kontrollieren zu lassen, ob Niststätten von Vögeln vorhanden sind. Dies wurde bereits mehrfach umgesetzt; in der Folge wurden an verschiedenen Gebäuden im Kerngebiet künstliche Nisthilfen für den Haussperling und den Mauersegler angebracht.

Störungsempfindliche und/oder seltene Vogelarten, deren lokale Population durch bei Umsetzung der Planung beeinträchtigt werden könnte und für die somit ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG möglich wäre, sind im Planungsraum nicht nachgewiesen worden.

Im lokalen Umfeld stellen die von geplanten Maßnahmen betroffenen Gehölzstrukturen und Rasenflächen ein typisches Strukturmerkmal des angrenzenden Cheruskerparks dar. Hier befinden sich Strukturen, die ebenfalls potenzielle Brut- und Nahrungshabitate der betroffenen, häufig vorkommenden Vogelarten aufweisen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch einen maßgeblichen Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist daher durch den weitgehenden Erhalt der ökologischen Kontinuität i. S. des § 44 Abs. 5 BNatSchG für das Spektrum der gehölzbrütenden Brutvögel und der im Bereich der Freiflächen nahrungssuchenden Brutvögel auszuschließen. Die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten, da wesentliche Brutstätten im Umfeld des Vorhabens nicht beeinträchtigt werden. In Bezug auf den auch an Gebäuden brütenden Haussperling und sonstige gebäudebrütende Arten sind bei Abriss- und Sanierungsarbeiten entfallende, dauerhaft geschützten Niststätten durch künstliche Nisthilfen (Nistkästen) zu ersetzen. Im Zuge der Umsetzung der bisherigen Bauvorhaben wurden bereits an diversen Alt- und Neubauten Nistkästen für den Haussperling montiert.

Für den wegen der geplanten Baumaßnahme am Gasometer-Gerüst abgebauten Turmfalkenkasten wurden bis Mitte Januar 2021 zwei neue Ersatz-Nistplätze an geeigneten Stellen im Plangebiet geschaffen (Turmfalkenkästen an Gebäuden EUREF-Hausnummer 21-22 und 23-24). Die Anbringung der zwei Ersatzquartiere ist durch einen Sachverständigen begleitet worden (Kallasch 12/2020). Ein entsprechender Nachweis liegt dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt vor.

Mittels Videodokumentation konnte bereits festgestellt werden, dass die Ersatzquartiere von Falken angenommen werden.

2.11.2.10 Maßnahmen nach besonderem Artenschutzrecht - Fledermäuse

Als Ergebnis des faunistischen Gutachtens ist beim Verlust des potentiellen Fledermausquartiers im Gebäude der Baukörperausweisung 4 als Ausgleich die Schaffung künstlicher Fledermausquartiere in oder an den Neubauten erforderlich. Ersatzquartiere müssen in einem Verhältnis von mindestens 5:1 zu verlorenen Quartieren geschaffen werden. Während der Bauphase können sich Fledermausflachkästen anbieten, die in exponierter Lage aufgehängt werden sollten. Generell gilt bei der Schaffung von Ersatzquartieren, dass unter Berücksichtigung der strukturellen Gegebenheiten möglichst verschiedene Quartierangebote bezüglich Lage und Exposition gemacht werden. Anzahl und örtliche Anordnung der zu schaffenden Ersatzquartiere sind mit dem Fachbereich Natur des Bezirksamtes und einem Fledermaussachverständigen abzustimmen. Zwei Jahre nach Anbringung erfolgt eine Überprüfung auf Erfolg der Maßnahme. Nachfolgend ist in Abstimmung mit einem Fledermaussachverständigen den Aufhängungsort oder die Bauweise ggf. verändern. Die Verpflichtung des Eigentümers zur Durchführung dieser Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Weiterhin verpflichtet sich der Eigentümer im städtebaulichen Vertrag, vor dem Beginn von Baumaßnahmen (Abriss oder Neubau) kontrollieren zu lassen, ob Quartiere von Fledermäusen vorhanden sind.

2.11.2.11 Weitere Maßnahmen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen

Zur Minimierung von Eingriffen im Sinne der Eingriffsregelung sowie zur freiwilligen Förderung der innerstädtischen Artenvielfalt plant der Vorhabenträger die Umsetzung verschiedener Maßnahmen:

Auf der untersuchten Planfläche herrscht offensichtlich trotz bereits erfolgter Anbringung von Nistkästen für Gebäudebrüter und Höhlenbrüter (s. Kapitel II.2.11.2.9) ein Mangel an Brutplätzen. Auch fehlen Versteckmöglichkeiten für Zwergfledermäuse. Dieser Mangel soll durch die Anbringung geeigneter künstlicher Quartiere vermindert werden. Für Höhlenbrüter (insbesondere Stare), Gebäudebrüter (Hausperling, Hausrotschwanz) und Gebäude bewohnende Fledermäuse (Zwergfledermäuse, Breitflügelfledermäuse) ist die Aufhängung 20 Nistkästen für Höhlenbrüter, 30 Nistkästen für Gebäudebrüter und 20 Tagesverstecken für Fledermäuse geplant.

Bei der Bepflanzung im Plangebiet wird weiterhin konsequent auf die Anpflanzung heimischer und insektenreicher Arten geachtet. Durch die Pflanzung heimischer Sträucher und Hecken kann der Lebensraum für die in Gebüschen und Hecken lebenden Vogelarten (z.B. Nachtigall, Rotkehlchen, Zaunkönig und Grasmücken) verbessert werden. Ebenso wird mit dieser Maßnahme die Verkleinerung von Fledermausjagdgebieten vermieden und eine Vernetzung von Teillebensräumen gefördert. Einzelne Gebäudefassaden und die Stahlkonstruktion des Gasometers sind zur Gebäudebegrünung geeignet. Geeignete Pflanzen sind z. B. Efeu (*Hedera helix*) und Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*).
Ergänzend wird die nachhaltige und dauerhafte Entfernung invasiver Arten, insbesondere des Götterbaums (*Ailanthus altissima*) im Südwesten des Gasometers, angestrebt.

2.11.2.12 Maßnahmen zum Schutz von Kleinsäugern

Die Randbereiche des EUREF-Campus sind für Igel als Lebensraum ebenso geeignet wie die benachbarten Grünanlagen. Daher sollen für die Vernetzung von Lebensräumen durchlässige Grundstücksbegrenzungen vorgesehen werden. Über dem Boden ist als Durchschlupfmöglichkeit je fünf lfd. Meter eine Öffnung mit einem Durchmesser von mind. 30 cm vorzusehen. Alternativ kann die Grundstückseinfriedung durchgängig einen Abstand von 10 cm zur Geländeoberfläche aufweisen.

2.11.2.13 Lärmschutzmaßnahmen

Der prognostizierte maximale Außenlärmpegel liegt bei 75 dB(A). Für Büroräume ergibt sich damit ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von bis zu 40 dB. Auf Grund der aktuellen Sach- und Rechtslage kann im Bebauungsplan auf Regelungen zum baulichen Schallschutz der Außenbauteile verzichtet werden. Der Schallschutznachweis ist im Bauzulassungsverfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen. Dabei werden neben den Bestandsemissionen auch die aus künftigem Bahnbetrieb entstehenden Emissionen berücksichtigt. So wird ein verträglicher Innenraumpegel gewährleistet.

Weiterhin hat sich der Grundstückseigentümer im städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, lärmabsorbierende Maßnahmen umzusetzen, um reflexionsbedingte Pegelerhöhungen an der Bestandsbebauung der Ebersstraße zu mindern. An den zur Wannseebahn ausgerichteten Fassaden der Neubauten sind zur Reduzierung von Schallreflexionen entsprechend Maßnahmen durchzuführen.

2.11.2.14 Denkmalgerechte Sanierung der historischen Bebauung

Die im Plangebiet gelegene Gesamtanlage "Gaswerk Schöneberg" wurde im Zuge der Umsetzung der Planung weitgehend gesichert. Die Einzeldenkmale Retortenhaus, Kesselhaus mit Wasserturm, Reglerhaus, Magazin, Werkstatt mit Lager, Schmiede und Schleusenhaus wurden denkmalgerecht saniert und einer neuen, nachhaltigen Nutzung zugeführt. Störende, nachträgliche Anbauten wurden entfernt.

2.12 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung ist hinsichtlich des gewählten Standorts alternativlos, da ein zentrales Planungsziel, nämlich die städtebauliche Weiterentwicklung des ehemaligen GASAG-Geländes unter Erhalt und Sanierung historischer Gebäude, ortsgebunden ist. Sie ist zudem im Hinblick auf den Umweltschutz sinnvoll, da sie in größerem Umfang Bebauungsmöglichkeiten auf einer vorgenutzten und naturschutzfachlich geringwertigen Fläche schafft und so höhere Umweltbeeinträchtigungen, die bei Entwicklung eines alternativen Standortes vermutlich eintreten würden, vermeidet.

Als anderweitige gebietsinterne Planungsmöglichkeit war im Vorfeld ein Mischkonzept aus gewerblicher Nutzung und Büronutzung, Kultur und Grünfläche/Parkanlage vorgesehen. Im Süden sollte die Nutzung durch die GASAG und die auf dem Gelände ebenfalls ansässige Firma BeGa-Tek (Gasnetz- und Gasanlagenbetreiber, Tochter der GASAG) weiter betrieben und durch ein Ausbildungszentrum für Bühnenbau, Kfz-Mechanik und Garten- und Landschaftsbau ergänzt werden. In den Gasometer sollte eine Konzerthalle eingebaut werden. Die umliegenden denkmalgeschützten Gebäude sollten für Komplementärnutzungen zur Verfügung stehen. Die Freiflächen in diesem Be-

reich sollten für temporäre Nutzungen hergerichtet werden. Im Norden war ebenfalls eine Parkanlage vorgesehen. Dieses Konzept wurde nicht weiterverfolgt, da es keine wirtschaftliche Untersetzung fand.

Weitere Planungsmöglichkeiten im Kontext des konkreten Bebauungsplanverfahrens bezogen sich auf eine höhere bauliche Ausnutzung des Geländes sowie andere Gebäudetypen (solitäre Hochhäuser). Diese wurden jedoch aus Gründen der besseren städtebaulichen Einfügung nicht weiterverfolgt. Auch im Umgang mit dem Denkmalschutz wurden verschiedene Varianten geprüft. Verworfen wurde die Verschiebung des Magazingebäudes zugunsten der Beibehaltung des aktuellen Standortes. Eine geringere Gebäudehöhe innerhalb des Gasometer-Gerüsts wurde aus städtebaulichen Gründen (siehe Kapitel A.III.3.4) ebenfalls verworfen.
Auch für die Erschließung gab es unterschiedliche Varianten. Die Herstellung einer zusätzlichen Straßenanbindung nach Süden an den Sachsendamm (Planstraße A) wurde verworfen, da auf Grundlage der bisher umgesetzten und geplanten, verringerten Geschossfläche im Bebauungsplan anhand einer Verkehrsuntersuchung nachgewiesen werden konnte, dass die Erschließung des Vorhabens für den Kfz-Verkehr auch allein über die Torgauer Straße gesichert ist.

2.13 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen

Das Plangebiet liegt nicht im Wirkbereich eines der Störfallverordnung unterfallenden Betriebs. Solche Betriebe werden durch den Bebauungsplan auch nicht ermöglicht. Zudem sind die nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben nicht über das übliche Maß hinaus anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen. Aus einer besonderen Anfälligkeit resultierende, erheblich nachteilige Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6a-d BauGB genannten Belange im Falle von schweren Unfällen oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen oder kumulativen Wirkungen zwischen den Belangen. Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung von erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt müssen somit nicht getroffen werden. Planungen für vorhabenbezogene Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen für Krisenfälle liegen daher nicht vor.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan 7-29 umfasst folgende Bearbeitungsschritte:
- Zusammenstellung fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards;
- Zusammenstellung umweltrelevanter Fachplanungen (u. a. Landschafts- und Artenschutzprogramm, Bereichsentwicklungsplanung, Stadtentwicklungspläne, Lärmaktionsplan, Luftreinhalteplan);
- Zusammenstellung sonstiger vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation, insbesondere des digitalen Umweltatlas Berlin (Umgebungslärmkartierung, Wasserhaushalt, Stadtklima), Geländebegehung;
- Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung, Festlegung von Leistungskatalogen für Fachbeiträge zum Bebauungsplan;
- Bestandsaufnahme der Umweltsituation durch Auswertung der Fachbeiträge, der Fachplanungen, der sonstigen Informationsquellen und der umweltbezogenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan;
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt auf Grundlage der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans;

- Zusammenstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans, der Vorhabenplanung und sonstiger vertraglicher Regelungen;
- Bilanzierung von Eingriff, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Methoden und technischen Verfahren der für den Bebauungsplan erstellten Fachgutachten werden in der jeweiligen Untersuchung benannt.
Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben dieses Umweltberichts ergaben sich nicht. Erschwerend für die Prognose der Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung ist der Umstand, dass die bei Umsetzung des Bebauungsplans prognostizierten Umweltauswirkungen auf Grund der langen Verfahrensdauer größtenteils schon vor Abschluss des Verfahrens eingetreten sind. Ein alleiniges Abstellen des Basisszenarios auf den bei Satzungsbeschluss aktuellen Umweltzustand wäre aber nicht sachgerecht gewesen, da bereits eingetretene Umweltveränderungen im Plangebiet eng mit der Aufstellung des Bebauungsplans 7-29 verknüpft sind und daher als eine Folge der Planung anzusehen sind.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Das nach § 4c BauGB vorgeschriebene Monitoring hat zum Ziel, die Prognose des Umweltberichts und die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 2 und 4 BauGB einer Kontrolle zu unterziehen. Wegen der zu erwartenden insgesamt eher geringen erheblichen Umweltauswirkungen und der begrenzten Prognoseunsicherheiten ist bei Umsetzung des Plans nicht mit signifikanten Abweichungen der Realentwicklung von der diesem Umweltbericht zugrundeliegenden Prognose des zukünftigen Umweltzustandes zu rechnen. Die regelmäßig auf gesamtstädtischer und bezirklicher Ebene durchgeführten Maßnahmen zur Umweltüberwachung sind grundsätzlich ausreichend. Die Überwachung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen erfolgt im Zuge der Baugenehmigungsverfahren von Seiten der aufsichtführenden Behörde.

Umweltrelevante Vorgaben und Maßnahmen, die nicht durch den Bebauungsplan gesichert werden (Altlastensanierung, besonderer Artenschutz), wurden im städtebaulichen Vertrag bzw. im Hinblick auf die Altlastensanierung in Sanierungsverträgen geregelt und werden durch die zuständige Fachbehörde auf ihre Einhaltung überwacht.

Die vereinbarten Maßnahmen umfassen u. a:
- alle zwei Jahre Erfolgskontrolle der Umsetzung des Trockenrasens mit gefährdeten Sandstrohblume, bis sich ein stabiler Bestand etabliert hat;
- alle zwei Jahre Überprüfung der Fledermauskästen, ob sie von den Tieren angenommen werden;
- einmalige Messung des HF-Impulses in den Räumen der oberen Stockwerke zur Überprüfung der Auswirkungen der HF-Belastung;
- Sohlbeprobungen zur Sicherstellung des Erfolgs von Bodensanierungen im Rahmen von Bauvorhaben;
- Grundwassermonitoring zu Überwachung der Grundwasserverunreinigungen (bis 2020).

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-29 liegt im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin. Durch Aufgabe der bisherigen Nutzung des ehemaligen GASAG-Geländes mit Niedrigdruckgasbehälter kann das Gebiet im Rahmen der Planung einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die angestrebte Nutzung entspricht dem Nutzungsspektrum eines Kerngebiets. Insbesondere sind vorgesehen: die Ansiedlung von Einrichtungen mit dem Schwerpunkt 'Energie' zu einem Europäischen Energieforum mit vor allem Büronutzungen sowie ergänzend eine private Universität, Gastronomie, Werkstätten und Hotel. Deshalb wird dieser Bereich im Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine Verdichtung und höhere Gebäude als im Bestand vorzufinden sind. Gleichzeitig begrenzen die Festsetzungen das Maß der Bebauung gegenüber den baulichen Möglichkeiten eines Kerngebietes. Zudem wird nördlich der Kerngebietsfläche eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Versiegelung ist bereits im Bestand sehr hoch. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan eine öffentliche Parkanlage vor, die vorher im reinen Arbeitsgebiet gemäß Baunutzungsplan lag. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans werden umfangreiche Maßnahmen zur Altlastensanierung durchgeführt. Für alle Teilbereiche ist die Sanierung vertraglich gesichert. Nach der Sanierung steht der geplanten Nutzung in Bezug auf Bodenzustand nichts mehr entgegen. Die Flächen müssen nicht mehr als Altlast gekennzeichnet werden. Mit dieser Sanierung ist eine erhebliche Entlastung der Umweltsituation bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Mensch verbunden.

Es ist mit einem Baumverlust zu rechnen, der nach den Regelungen der Baumschutzverordnung auszugleichen ist. Erhalten bleiben können die das Gelände einrahmenden randlichen, überwiegend aus Pappeln bestehenden Baumreihen, der Lindenbestand und die Bäume in der Nordspitze. Aus Gründen des Artenschutzes wurden die Vögel, die Fledermäuse und die Reptilien (nur die Zauneidechse) auf Vorkommen relevanter Arten, für die die Zugriffsverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, untersucht. Für die Vögel sind die Brutzeiten bei Baumfällungen beachtlich, ansonsten kann davon ausgegangen werden, dass die Populationen der dort vorkommenden Vogelarten erhalten bleiben, da sie im Umfeld ausreichend alternative Nist- und Ruhestätten vorfinden. Für Gebäudebrüter wurden Nistkästen aufgehängt. Die Zauneidechse kommt nicht vor. Für die Zwergfledermaus besteht ein Verdacht auf ein Sommerquartier. Hier sind bei Abriss des betroffenen Gebäudes Untersuchungen zum Schutz der Tiere durchzuführen. Der Verlust eines Quartiers ist durch die Anbringung von fünf Ersatzquartieren zu kompensieren. Die Jagdhabitate bleiben überwiegend erhalten oder werden durch die Planung ersetzt.

Die klimatische Situation ändert sich durch die neue zu erwartende Bebauung nur geringfügig. An zwei Stellen im öffentlichen Raum ist die Entstehungsgefahr von starken Windböen erhöht. Es werden Maßnahmen zur Reduzierung der Windböen empfohlen und entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Untersuchungen zur Lufthygiene haben keine Auswirkungen durch das Bauvorhaben ergeben, die zur Überschreitung von Grenzwerten führen würden. Im Kerngebiet sind Maßnahmen zum passiven Lärmschutz an den geplanten Gebäuden erforderlich, die durch den bestehenden Lärm des Sachsendamms, der S-Bahn und durch den Bolzplatz auf der Nordspitze hervorgerufen werden.

Von der zusätzlich verursachten Verschattung sind verschiedene Gebäude in der Nachbarschaft betroffen, da sie im Winter weniger als eine Stunde bzw. gar keine Sonne erhalten. Durch die Reduzierung der Gebäudehöhe einiger Gebäude konnten weitere Beeinträchtigungen durch die Verschattung vermieden werden. Da die Abstandsflächentiefen zu den benachbarten Gebäuden der Bauordnung für Berlin eingehalten werden, sind keine weitergehenden Maßnahmen vorgesehen.

3.4 Referenzliste der Quellen

- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz: Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE); 2018
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Hrsg.): Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen; 2/2020
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Hrsg.): Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.6.2016 (ABl. S. 1314)
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Hrsg.): Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023, Senatsbeschluss vom 23.6.2020
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Hrsg.): Luftreinhalteplan für Berlin - 2. Fortschreibung, Senatsbeschluss 23.7.2019 (ABl. S. 4752)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Digitale farbige Orthophotos; 2019
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Umweltatlas Berlin; Zugriff 9/2020
- Landesdenkmalamt Berlin: Denkmalliste Berlin vom 14. Juni 2001 (ABl. S. 2261, 2372); Fortschreibung Stand 2.9.2020
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz: Bodenbelastungskataster Berlin, Zugriff 29.5.2020
- Flussgebietsgemeinschaft Elbe: Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten, 2019
- Fugro Consult GmbH: Gutachterliche Stellungnahme zu Bodenbelastungen im Bereich des Entwurfes zum Bebauungsplanes 7-29 vom 5.3.2009, 2.4.2009
- Fugro Consult GmbH: Jahresbericht 2020 zum Grundwassermonitoring ehem. Gaswerk Schöneberg, 4.9.2020
- Fugro Consult GmbH: Entwurfsplanung zu Bodensanierungsplanungen im Mittelteil des ehemaligen Gaswerkes Schöneberg, 5.6.2008
- Wessling GmbH, Bericht Sanierung der ehem. Gasometerstandorte I und II,1.2.2019
- Fugro Consult GmbH: Planung zu Bodensanierungsmaßnahmen auf der Nordfläche des ehemaligen Gaswerkes Schöneberg,18.9.2008
- Altlastenbeschreibung, Anlage 2 zum Sanierungsvertrag südliche Teilfläche, 2.12.2005
- Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan 7-29 in Berlin Tempelhof-Schöneberg, 2/2009
- Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Stellungnahme zur Auswirkung der Schienenverkehrsprognose 2030 auf den Bebauungsplan 7-29 "ERUEF-Campus", 27.4.2021
- jh-planungsgesellschaft mbH: Stellungnahme - Schalltechnische Änderungen zum B-Plan 7-29, 12.8.2020
- jh-planungsgesellschaft mbH: Stellungnahme - Schalltechnische Änderungen zum B-Plan 7-29, 27.4.2021
- Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH: Lufthygienisches Gutachten für den Bebauungsplan 7-29 in Berlin Tempelhof-Schöneberg, 11/2008
- iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG: Fachgutachten Klima Bereich GASAG-Gelände Berlin, 3.3.2009
- Fugmann Janotta GbR: Bebauungsplan 7-29 - Biotope im Bestand (Karte), 18.6.2009
- Fugmann Janotta GbR: Bebauungsplan 7-29 - Baumbestand (Karte und Tabelle), 18.6.2009 und 4.6.2008
- Kallasch, Carsten: Geschützte Arten auf der Fläche des B-Plans 7-29, EUREF-Campus in Berlin-Schöneberg, 12/2020
- Kallasch, Carsten: Geschützte Arten auf der Fläche des B-Plans 7-29, EUREF-Campus in Berlin-Schöneberg. Ergebnisse faunistischer Erfassungen, Bewertung und Konfliktanalyse, 05/2021
- Kusche, Dietrich: Baum-Begutachtung Gasometer Schöneberg, 28.8.2007

- Ökoplan - Institut für ökologische Planungshilfe: Faunistische Untersuchungen zum Artenschutz, 11/2008
- Arbeitsgemeinschaft Freilandökologie, Karsten Kallasch: Geschützte Arten auf der Fläche des EUREF-Campus in Berlin-Schöneberg, 12/2020
- VCDB VerkehrsConsult Dresden Berlin GmbH: Verkehrstechnische Untersuchung zum B Plan 7 29 "EUREF Campus", 7/2020
- REM+tec Projektentwicklung und Denkmalschutz Gesellschaft von Architekten mbH: Europäisches Energieforum - Studie zum Schattenwurf, 23.3.2009
- Aydinli, Dr. Sirri: Bericht - Überprüfung der Studie zum Schattenwurf "Europäisches Energie Forum" vom 23.3.2009, 22.4.2009
- EUREF-Consulting - Gesellschaft von Architekten und Ingenieuren mbH EUREF/jh-planungsgesellschaft mbH: EUREF-Campus Berlin, Studie zum Schattenwurf, 1.9.2020
- ÖbVI Zech, Ruth, Blasius: Abstandsflächenplan vom 11.1.2021

III. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan werden die erforderlichen Rahmenbedingungen geschaffen, um eine Wiederbelebung des alten Industriestandortes mit neuen Nutzungen zu ermöglichen und langfristig zu sichern. Hierzu wird auf den privaten Grundstücken nördlich der Torgauer Straße ein Kerngebiet festgesetzt. Für die Nordspitze der ehemals privaten Grundstücke, die sich inzwischen im Eigentum des Landes Berlin befinden und als Parkanlage entwickelt wurden, wird die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage mit Bolzplätzen getroffen. Die Torgauer Straße wird entsprechend der Bestandssituation als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert.

Durch den Eigentümer des ehemaligen GASAG-Areals wird die Realisierung eines Kompetenzzentrums für Energie in der Kooperation und Vernetzung von Wissenschaft, Wirtschaft und Politik angestrebt und ist zum Großteil bereits umgesetzt. Nutzungen auf dem Gelände sollen Unternehmensrepräsentanzen europäischer Energiekonzerne, kleinere im Energiebereich tätige Firmen, Forschungseinrichtungen sowie gastronomische Angebote und ein kleines Hotel/Boardinghaus (Vermietung von Appartements auf Zeit) mit Veranstaltungs- und Seminarräumen sein. Hierdurch soll statt der einst rein gewerblich orientierten Nutzung eine Nutzung mit einem breiteren Spektrum gesichert werden. Angestrebt wird ein insgesamt hochwertiger Büro- und Dienstleistungsstandort in Verbindung mit wissenschaftlichen Einrichtungen. Nutzungen, die die beabsichtigte Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Standortes gefährden können, werden nicht zugelassen. Dies betrifft großflächigen Einzelhandel und Einkaufszentren, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe.

Mit der Festsetzung eines Kerngebiets trägt der Bebauungsplan dazu bei, das Prinzip "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" umzusetzen, indem Nachverdichtungspotenziale ausgenutzt und vorhandene Infrastruktur in Anspruch genommen werden. Hierdurch wird eine nachhaltige Stadtentwicklung initiiert. Zugleich wird der wertvolle denkmalgeschützte Gebäudebestand zukunftsfähig bewahrt und positiv weiterentwickelt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen und enger sowie erweiterter Baukörperausweisungen festgesetzt. Dabei werden folgende drei Kategorien unterschieden:
Für seit 2009 realisierte und in Planung befindliche Neubauten (Baukörper 1, 5, 6, 7, 10, 13, 14) erfolgt - mit Ausnahme des Baukörpers 7 - eine enge Baukörperausweisung in Verbindung mit der Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche und der maximal zulässigen Höhe der Gebäude über NHN. Für Baukörper 7 erfolgt aufgrund der besonderen Gebäudekubatur im Bestand eine erweiterte Baukörperfestsetzung.
Für erhaltenswerte, jedoch nicht denkmalgeschützte Bestandsgebäude (Baukörperausweisungen Nr. 3, 4, 8A, 8B und 8C), bei denen noch Entwicklungsspielraum für bauliche Erweiterungen und Anbauten ermöglicht werden soll, wird eine erweiterte Baukörperausweisung in Verbindung mit der Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche und der maximal zulässigen Höhe der Gebäude über NHN festgesetzt.
Für die übrigen zu erhaltenden Bestandsgebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, wird eine enge Baukörperausweisung mit gleichzeitiger Festsetzung der maximal zulässigen, dem Bestand entsprechenden Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt. Alle denkmalgeschützten Gebäude werden durch die Baugrenzen sowie denkmalschutzrechtliche Vorschriften geschützt.
Zugelassen wird - einschließlich der denkmalgeschützten Bestandsbebauung - eine Geschossfläche von insgesamt 135.000 m².

Entlang der Wannseebahn werden zur städtebaulichen Betonung im Süden und im Norden zwei bis zu 38,0 m über Gelände hohe Baukörper festgesetzt. Dazwischen liegen die Oberkanten der Baukörper entlang der Bahntrasse zwischen 7,3 m und 29,5 m über Gelände. Westlich der Ein- und Ausfahrt zum/vom Gelände an der Torgauer Straße liegen die Oberkanten bei 55,0 und 33,0 m, östlich der Ein- und Ausfahrt bei 29,5 m über Gelände. Südlich der im Norden festzusetzenden Parkanlage beträgt die zulässige Gebäudeoberkante 33,0 m über Gelände. Im Gasometer ist eine Bebauung mit einer Höhe von maximal 71,5 m über Gelände zugelassen. Die künftige Bebauung innerhalb des Gasometers reicht bis zur Höhe des vorletzten Gerüstringes (Oberkante des Hauptbaukörpers: 65,5 m über Gelände bzw. 107 m über NHN) um dann darüber als Staffelgeschoss mit einer sehr flachen Kuppel (Traufhöhe der Kuppel: 69,5 m über Gelände bzw. 111,0 m über NHN, Scheitelpunkt der Kuppel: 71,5 m über Gelände bzw. 113,0 m über NHN) abschließen.

Die Unterbringung des überwiegenden Teils der erforderlichen Stellplätze ist durch die vorgesehene Festsetzung einer Tiefgarage mit einer möglichen Ausdehnung auf ca. zwei Dritteln des Plangebiets gewährleistet. Hiervon ausgenommen sind die Flächen unterhalb der bestehenden Denkmale und unterhalb der zu erhaltenden Winterlinden sowie der Bereich der festgesetzten öffentlichen Parkanlage.

Im Folgenden wird die Abwägung bezogen auf die einzelnen vorgesehenen Festsetzungen dargelegt. Zum besseren Verständnis der Abwägung wurden für die einzelnen Baukörperausweisungen Nummern vergeben, die nicht Bestandteil der vorgesehenen Festsetzungen sind. Diese Vorgehensweise ist erforderlich, da die einzelnen Bereiche nicht anderweitig, z. B. durch Hausnummern unterschieden werden können (siehe Abb. 1 unter Kapitel A.I.3).

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind in Kapitel A.I.2.2 beschrieben.

Aus der Darstellung des Plangebiets als gemischte Baufläche M2 können in der Regel Mischgebiete, Kerngebiete und sonstige Sondergebiete entwickelt werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Aus Bauflächen des Typs M2 kommt eine Zulässigkeit dieser Nutzungen grundsätzlich nur in Bereichen mit dargestellter Einzelhandelskonzentration in Betracht. Mit dem vorgesehenen Kerngebiet und dem Ausschluss von großflächigem Einzelhandel wird den Nutzungsvorgaben des Flächennutzungsplans entsprochen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes sowie östlich angrenzend zum Plangebiet ist eine Grünfläche (Parkanlage) dargestellt. Aus der im FNP dargestellten Breite kann nicht auf die tatsächliche Breite geschlossen werden, da die Darstellungen gemäß Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) nur symbolhaft sind. Entscheidend ist die Umsetzung des Planungsgrundsatzes, eine funktionsfähige öffentlich zugängliche Verbindung herzustellen. Das Plangebiet des Bebauungsplans 7-29 befindet sich außerhalb des als übergeordneter Grünzug dargestellten Bereiches östlich des Plangebiets, sodass dieser durch die vorliegende Planung nicht in Frage gestellt wird. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird mit der vorgesehenen Festsetzung einer Grünfläche an der Nordspitze den Vorgaben des Flächennutzungsplans entsprochen.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Kerngebiet

Ausdrückliches Ziel des Bezirksamtes ist es, ein städtebaulich und wirtschaftlich tragfähiges Flächenangebot mit überlokaler Bedeutung zu ermöglichen. Hierzu wird ein Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zulässig sind außerdem Geschäfts- , Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-29 werden bestimmte dieser Nutzungen ausgeschlossen, sofern sie dem Ziel, hier einen hochwertigen Dienstleistungsstandort zu etablieren, widersprechen.

Das Investitionsinteresse des Eigentümers war der Anstoß für Überlegungen zur nachhaltigen Entwicklung des Standortes. Die vom Investor geplante Nutzung unterstützt und ergänzt die Planungsabsichten des Bezirksamtes. Angestrebt wird ein hochwertiger Büro- und Dienstleistungsstandort in Verbindung mit wissenschaftlichen Einrichtungen mit dem Schwerpunkt 'Energie'. Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung soll eine kerngebietstypische Mischung von Büronutzungen, sonstigen Dienstleistungen, Bildungseinrichtungen, Gastronomie und Beherbergungsgewerbe ermöglicht werden. Sämtliche der vom Eigentümer angestrebten oder mittlerweile vorhandenen Nutzungen sind kerngebietstypisch und sind daher in der Nutzungsart "Kerngebiet" zulässig.

Aufgrund der stadträumlichen Situation und der hervorragenden verkehrlichen Anbindung in unmittelbarer Nähe zum Fernbahnhof Südkreuz, zur Autobahnausfahrt am Sachsendamm und zu zwei S-Bahn-Trassen mit dem Kreuzungsbahnhof Schöneberg sowie entsprechend des im Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) als 'Städtischer Kernbereich' der 'Inneren Stadt' Berlins definierten Bereichs Schöneberg-Südkreuz eignet sich das Gebiet für eine Kerngebietsnutzung. Hierbei ist auch der räumliche Zusammenhang mit dem, ebenfalls mit zentralörtlichen Nutzungen zu entwickelnde Bereich der Schöneberger Linse von hoher Bedeutung. Der Bereich bis zum Bahnhof Südkreuz soll zu einem urbanen Stadtraum u.a. mit Hotels, Dienstleistungs-, Einkaufs- und Freizeitangeboten, einem Convention-Center etc. entwickelt werden. Angestrebt wird eine räumliche Konzentration zentralörtlicher Nutzungen in den beiden Bereichen durch die Aktivierung der Potenziale des Standortes. Eine Nutzung des ehemaligen GASAG-Geländes ist mit den dieser Wohnnutzungen und einer Vielzahl kleiner Gewerbebetriebe im Umfeld an der Eberstraße und der Schöneberger Insel verträglich. Das Gelände war traditionell bereits ein Arbeitsstandort und soll in zeitgemäßer Form weiterentwickelt werden.

Unter Beachtung der genannten Planungsziele kommen keine alternativen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in Frage. Ein Sondergebiet, das die derzeit vom Eigentümer geplanten Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen mit dem Schwerpunkt 'Energie' inhaltlich aufgreifen würde (wie im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Jahr 2009 von mehreren Bürgern gewünscht), wäre für das Gebiet nicht zweckdienlich, da nicht allein auf z. B. energiebezogene Nutzungen abgezielt werden soll und damit das für die Festsetzung eines Sondergebietes erforderliche

Unterscheidungsmerkmal nach § 11 Abs. 1 Baunutzungsverordnung nicht gegeben wäre. Das Kerngebiet bietet eine hinreichende Flexibilität für künftige Nutzungen - anders als etwa das oben dargestellte Sondergebiet.
Die Festsetzung eines Gewerbegebietes kommt bereits deswegen nicht in Betracht, da der Störgrad der hier zulässigen Betriebe höher wäre als in einem Kerngebiet. Auch kann in Gewerbegebieten nicht ausgeschlossen werden, dass hier nachts produziert wird - mit entsprechenden Lärmbelästigungen für die Anwohner*innen. Dieses soll vermieden werden.
Da an diesem Standort Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden sollen, ist die Festsetzung eines Mischgebietes nicht möglich. Für Mischgebiete charakteristisch ist ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnungen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Wohnnutzungen wären angesichts des Umgebungslärms durch die Verkehrstrassen auch hinsichtlich des Immissionsschutzes problematisch.

Sanierung von Altlasten

Für die Fläche der öffentlichen Parkanlage im Norden des Plangebietes (sogenannte Nordspitze) und den mittleren Teil des Plangebietes wurden zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg Sanierungsvereinbarungen abgeschlossen. Die Sanierung des mittleren Teils ist weitgehend abgeschlossen. Die Nordspitze ist bereits vollständig saniert. Für den südlichen Bereich wurde ebenfalls eine Sanierungsvereinbarung geschlossen (vgl. Kapitel A.II.2.1.1.1 des Umweltberichts). Aufgrund dessen kann davon ausgegangen werden, dass die Bodenbelastungen den im Plangebiet zulässigen Nutzungen nicht entgegenstehen. Eine Kennzeichnung der Flächen, die auch eine 'Warnfunktion' für den Eigentümer erfüllt, ist daher nicht erforderlich.

Immissionsschutz

Lärm
Im Plangebiet besteht eine erhebliche Vorbelastung mit Verkehrslärm, insbesondere durch die angrenzenden Bahntrassen der Ringbahn und der Wannseebahn sowie ferner durch den Sachsendamm und die Torgauer Straße. Zudem bedingt die Umsetzung der Planung zusätzliche Lärmbelastungen durch vorhabeninduzierte Verkehre, Anlagenlärm durch die im Kerngebiet zugelassenen Nutzungen sowie durch den im Bebauungsplan festgesetzten Bolzplatz im Norden des Plangebiets. Zur Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Lärms auf das Plangebiet und auf die Nachbarschaft wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Hoffmann-Leichter Ingenieursgesellschaft 2/2009). In 2020 wurden die Ergebnisse in Bezug auf die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs (u. a. Verringerung der zulässigen Geschossflächen, alleinige Erschließung des Kerngebiets über die Torgauer Straße) auf Aktualität überprüft (jh-planungsgesellschaft mbH, Stellungnahme vom 12.8.2020). Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen werden im Einzelnen in Kapitel A.II.2.5.1.1 des Umweltberichts dargelegt.

Nach dem für die Bauleitplanung maßgeblichen Gebot der vorbeugenden Konfliktbewältigung sind potenzielle Konflikte im Rahmen des Immissionsschutzes auf Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen, in die städtebauliche Abwägung einzustellen und ggf. unter Verwendung des bauleitplanerischen Festsetzungsinstrumentariums zu bewältigen. Nur wenn sichergestellt ist, dass die Konflikte auf der Ebene des Planvollzugs bewältigt werden können, kann der Bebauungsplan hinsichtlich seines Regelungsumfangs Zurückhaltung üben.

Laut dem schalltechnischen Gutachten werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-29 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) teilweise überschritten. Mit Ausnahme der Baukörperausweisung 1, auf das der hohe, vom Sachsendamm ausgehende Verkehrslärm einwirkt, handelt es sich hierbei nur um nächtliche Überschreitungen.

Zur Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen empfiehlt die schalltechnische Untersuchung daher die Umsetzung besonderer Schallschutzmaßnahmen an den geschlossenen Außenbauteilen gemäß DIN 4109. Die nunmehr seit dem 1. August 2020 als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 erreichen gegenüber der bei Erstellung der schalltechnischen Untersuchung maßgeblichen DIN 4109:1989-11 ein auskömmliches Schutzniveau. Gleichzeitig wird durch die Anlage A 5.2/2 VV TB Bln zu DIN 4109-2 geregelt, dass der Schallschutznachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen ist. Auf Grund dieser Sach- und Rechtslage kann auf Regelungen zum baulichen Schallschutz der Außenbauteile im Bebauungsplan verzichtet werden. Der Schallschutznachweis ist im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen. Im Bebauungsplan besteht daher kein Erfordernis mehr, textliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen zu treffen. Im städtebaulichen Vertrag von 2009 bestehen noch Regelungen zur Schalldämmung von Außenfassaden (vgl. Kapitel A.III.5), die sicherstellen, dass der Eigentümer die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geforderten passiven Lärmschutzmaßnahmen bei Neubauten entlang der S-Bahntrasse umsetzt.

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

Ob Lichtimmissionen in der Nachbarschaft schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen, kann anhand der Licht-Leitlinie "Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" des Länderausschusses für Immissionsschutz" (LAI) vom 13.9.2012 beurteilt werden. Diese gilt jedoch nur als sachverständige Orientierungshilfe. Außerdem ist die Verträglichkeit von Nutzungen anhand des Gebots der Rücksichtnahme im Einzelfall unter Berücksichtigung der Gebietsart und der Schutzwürdigkeit der gegenläufigen Nutzungsinteressen zu beurteilen.

Im Kerngebiet sind keine lichtemittierenden Nutzungen (das sind i.d.R. Scheinwerfer zur Beleuchtung von Sportstätten oder Verladeplätzen) vorzufinden oder vorgesehen, die nach § 3 BImSchG zu beurteilen wären und in den Anwendungsbereich der Licht-Leitlinie des LAI fallen würden. Die Nutzungen in den bestehenden Gebäuden und im geplanten Neubau innerhalb des Gasometers umfassen im Wesentlichen Büro- und Verwaltungsgebäude. Nutzungen, die regelmäßig großflächige oder bewegte Leuchtreklamen aufweisen, gemeint sind hier großflächiger Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Bordelle, sind durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

Lichtimmissionen der Gebäude werden durch Innenraumbeleuchtung im Zeitraum üblicher Arbeitszeiten erzeugt, die jedoch keine direkte Lichteinstrahlung in Wohngebäuden der Umgebung und damit keine unmittelbare Raumaufhellung oder psychologische Blendung bewirkt. Ferner ist die Entfernung zu umliegenden Wohngebieten mit mindestens ca. 53 m (nächstgelegenes Wohngebäude an der Cheruskerstraße) zu berücksichtigen, sodass im Ergebnis derartige Lichtimmissionen nicht als schädliche Beeinträchtigung auf die menschliche Gesundheit zu werten sind.

Ein Widerspruch zum Gebot der Rücksichtnahme ist nicht erkennbar, da von einer Innenraumbeleuchtung kerngebietstypischer Nutzungen keine unüblichen, unzumutbaren Belästigungen oder

Störungen ausgehen. Dies gehört vielmehr zur Normalität in derart besiedelten Bereichen. Dafür sprechen auch zahlreiche andere Lichtquellen in der Umgebung.

Beleuchtete Werbeanlagen sind grundsätzlich im Kerngebiet zulässig, sofern im Bebauungsplan keine einschränkenden Festsetzungen aus besonderen Gestaltungsanforderungen heraus getroffen werden. Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind im Bebauungsplan 7-29 unzulässig (siehe Kapitel 0). Die Auswirkungen von weiterhin zulässigen Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Werbeanlagen können erst im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

3.1.1.1 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen

Im Kerngebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässig.

Grundsätzlich ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers und Schaffung von Wohnraum hier nicht Ziel der Planung. Der Bebauungsplan 7-29 trifft keine ausdrücklichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen, so dass § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nicht zur Anwendung kommt.

Die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird nicht eingeschränkt, da sie für die Aufrechterhaltung betrieblicher Abläufe erforderlich sein können und ihr Ausschluss im Kerngebiet unverhältnismäßig wäre.

Gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 6 und 7 fallen, ausnahmsweise zugelassen werden, u. a., wenn im Einzelfall nachweislich gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind und die Eigenart des Kerngebiets nicht beeinträchtigt wird. Gesunde Wohnverhältnisse sind insbesondere in Bereichen ohne Abstandsflächenüberschneidungen oder ohne erhebliche Lärmbeeinträchtigungen gegeben. Die Beurteilung der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse würde im Einzelfall auf Grundlage konkreter Bauanträge erfolgen (Nachweis gesunder Wohnverhältnisse durch geeignete bauliche Maßnahmen).

3.1.1.2 Ausschluss von großflächigem Einzelhandel und Einkaufszentren

TF 1.1 Im Kerngebiet sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. (Rechtsgrundlage: § 1 Absatz 5 BauNVO)

Kerngebiete dienen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO insbesondere der Unterbringung von Handelsbetrieben, darunter gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auch von Einzelhandel. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind im Bebauungsplan 7-29 ausgeschlossen. Die Gründe dafür werden nachfolgend erläutert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-29 liegt außerhalb der Darstellung einer Einzelhandelskonzentration im Flächennutzungsplan. Der „Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030“, der als sonstige städtebauliche Planung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, verortet das Plangebiet außerhalb der städtischen Zentren Berlins. Auch im bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2015 ist das Plangebiet nicht als Bestandteil eines städtischen Zentrums bzw. eines zentralen Versorgungsbereichs, Nahversorgungsbereichs oder Fachmarktstandorts gekennzeichnet. Mit dem Ausschluss von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben wird

den Nutzungsvorgaben des FNP (siehe Kapitel I.2.2) sowie den Zielen von Stadtentwicklungsplanungen des Senats und des Bezirks entsprochen.

Ferner entspricht die Zulassung von Einkaufszentren und großflächigem Einzelhandel nicht den Zielen des Bebauungsplans, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen mit dem Schwerpunkt 'Energie' zu schaffen. Einkaufszentren und großflächiger Einzelhandel führen zu hohem Flächenverbrauch, erhöhten Verkehrsströmen und hohem Stellplatzbedarf. Der EUREF-Campus ist für diese Art der Nutzung aufgrund der durch die Bahnanlagen begrenzten Fläche, der Belange denkmalgeschützter Gebäude und der bestehenden Auslastung des umliegenden Straßennetzes nicht geeignet.

Der Ausschluss von Einkaufszentren und großflächigem Einzelhandel wird zusätzlich über den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan abgesichert.

3.1.1.3 Ausschluss von Vergnügungsstätten

TF 1.2 Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 1 Absatz 5 BauNVO)

Das Plangebiet soll insgesamt einen qualitativ hochwertigen Charakter erhalten. Eine Verdrängung hochwertiger Nutzer durch andere Nutzungen, die ggf. bereit und in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen, jedoch zu städtebaulich nicht wünschenswerten Entwicklungen führen, soll vermieden werden. Darüber hinaus können Vergnügungsstätten das Image des neuen Quartiers negativ beeinflussen.

Vergnügungsstätten im Sinne des Städtebaus sind:
- Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Striptease-Lokale usw.),
- Diskotheken,
- Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos).

Auch Nutzungen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter gerichtet ist, sind den Vergnügungsstätten zuzurechnen. Peep-, Sex- und Liveshows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen sind daher gleichfalls unzulässig.

Der vollständige Ausschluss der genannten Nutzungsarten bedeutet einen erheblichen Eingriff in das Eigentum. Zu berücksichtigen ist in diesem Kontext das Übermaßverbot bzw. das Gebot der Verhältnismäßigkeit, d. h. es ist zu prüfen, ob nicht ggf. mit einer anderen Vorgehensweise, z. B. durch eine räumliche oder geschossweise Gliederung auch die städtebaulichen Ziele zu erreichen sind. Entsprechendes gilt für eine ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit statt eines generellen Ausschlusses. Beides wurde nach eingehender Prüfung jedoch verworfen, da nur mit einem generellen Ausschluss gewährleistet ist, dass eine qualitativ hochwertige Nutzungsmischung entstehen kann und langfristig gesichert wird. Im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung kann damit auch ein marktgerechtes Mietniveau erreicht werden.

Keine Vergnügungsstätten im Sinne des Städtebaurechtes sind
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunstbühnen, Konzertsäle und -häuser, Lichtspieltheater),
- alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken dienen,

- alle ad hoc Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte ...).

Diese Nutzungen sind, sofern nicht anderweitige Regelungen im Bebauungsplan (vgl. Kapitel A.III.3.1.1.4) erfolgen oder anderen Rechtsvorschriften entgegenstehen, planungsrechtlich zulässig.

3.1.1.4 Ausschluss von Bordellen und bordellartige Betriebe

TF 1.3 Im Kerngebiet sind Bordellbetriebe und bordellartige Betriebe nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 1 Absatz 9 BauNVO)

Die in dem Kerngebiet beabsichtigte hochwertige Nutzung erfordert den Ausschluss weiterer Nutzungen, durch die dieses Ziel in Frage gestellt werden kann und damit ein Erreichen der beabsichtigten Qualität gefährdet ist. Hierzu zählen Bordelle und bordellartige Betriebe. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass Bordellbetriebe einen "Trading-Down-Effekt" auslösen, der das Entstehen bzw. den Erhalt einer hochwertigen Nutzungsstruktur gefährdet. Auch die an das Plangebiet grenzende Wohnnutzung sowie die öffentlichen Parkanlagen zur Erholung gehen nicht konform mit der Zulässigkeit entsprechender Nutzungen.

Durch den Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben wird die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes gewahrt, da der Gebietscharakter durch diese Unterart der sonstigen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe nicht prägend ist. Sie stellen nur einen geringen Teil der nach § 7 Abs. 2 BauNVO in einem Kerngebiet allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen dar.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Geschossfläche

Für die durch enge und teils erweiterte Baukörper festgesetzten Flächen für seit 2009 realisierte und in Planung befindliche Neubauten (Baukörper 1, 5, 6, 7, 10, 13, 14) wird jeweils eine, aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitete und an den Bestand orientierte, maximale Geschossfläche festgesetzt. In der Summe wird für sie eine Geschossfläche von 112.850 m² ermöglicht. Bis auf die im Gasometer geplante Neubebauung (Baukörper 10) wurden die Baumöglichkeiten unter weitgehender Ausnutzung der zur Festsetzung anstehenden Geschossflächen bereits ausgenutzt bzw. genehmigt.

Für erhaltenswerte, jedoch nicht denkmalgeschützte Gebäude (Baukörper 3, 4, 8A, 8B, 8C) wird jeweils eine an am Bestand orientierte Geschossfläche gesichert. Insgesamt wird für diese Baukörper eine Geschossfläche von maximal 14.350 m² ermöglicht.

Für den zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäudebestand (Baukörper 2, 8, 9, 11, 12, 15) erfolgt keine direkte Festsetzung der zulässigen Geschossflächen. Auf eine solche Regelung konnte verzichtet werden, da durch die für die Gebäude vorgenommenen engen Baukörperausweisungen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse das Maß der baulichen Nutzung bereits hinreichend geregelt ist. Nach der örtlichen Vermessung verfügen die denkmalgeschützten Bestandsgebäude über eine Geschossfläche von insgesamt 7.800 m², die wegen der engen Baukörperfestsetzungen

des Bebauungsplans und den denkmalrechtlichen Anforderungen nicht mehr in relevantem Umfang erweiterbar ist.

Tabelle 10: Übersicht zu zulässigen Geschossflächen nach Hausnummern und Nummern der Baukörperausweisungen

Lage nach Hausnummer EUREF-Campus	Nummer der Baukörperausweisung	Maximal zulässige Geschossfläche in m² im B-Plan-Entwurf
Neubauten		
1-2	1	9.650
10-11	5	12.000
12-13	6	15.150
14	7	6.200
17	10 (Denkmal Gasometer)	39.600
21-22	13	12.000
23-24	14	18.250
		Zwischensumme: 112.850
Nicht denkmalgeschützte Bauten		
4-5	3	7.300
6-7,8-9	4	5.560
15 A	8 A	365
15 B	8 B	800
15 C	8 C	325
		Zwischensumme: 14.350
Denkmalgeschützte Bestandsgebäude		
3, 15, 16, 18-19, 20, 25	2, 8, 9, 11, 12, 15	7.800
Summe		135.000

Insgesamt sind im Kerngebiet somit künftig 135.000 m² Geschossfläche zulässig. Es kann eine Geschossflächenzahl von 2,5 erreicht werden. Die Nutzungs-Obergrenze für Kerngebiete nach § 17 BauNVO von 3,0 wird unterschritten.

Der Umfang der durch den Bebauungsplan zugelassenen Geschossflächen ist erforderlich, um ein vielfältiges Nutzungsspektrum mit überregionaler Bedeutung zu ermöglichen. Statt der vormals rein gewerblich orientierten Nutzung soll innerhalb des künftigen Kerngebiets ein breiteres Nutzungsspektrum möglich sein (siehe Kapitel A.III.3.1.1). Mit dem Flächenangebot soll die wirtschaftliche und strukturelle Tragfähigkeit des Gebiets gewährleistet werden.

Im Aufstellungsverfahren wurde geprüft und nachgewiesen, dass trotz der hohen Dichte und der damit verbundenen Unterschreitung der Abstandsflächen innerhalb des Kerngebiets gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt werden (vgl. Kapitel A.III.3.5.2 und A.IV.3). Bezogen auf Gebäude und Grundstücke außerhalb des Kerngebiets werden Abstandsflächen eingehalten und dadurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft gewahrt (vgl. Kapitel A.III.3.5.1). Auch die Belange des Verkehrs wurden berücksichtigt. Der aus dem zugelassenen Nutzungsmaß resultierende Bedarf an Stellplätzen kann gemäß zeichnerischer Festsetzung in einer zentralen zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht werden, so dass die oberirdischen Flächen für anderweitige

Nutzungen, z. B. die Erholung der im Gebiet Beschäftigten während der Pausen, freigehalten werden können. In Rahmen einer Verkehrsuntersuchung konnte nachgewiesen werden, dass sich der vorhabeninduzierte Verkehr verträglich allein über die Torgauer Straße abwickeln lässt (vgl. Kapitel A.III.3.6.1.1).

3.2.2 Grundfläche

TF 2.1 Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO)

Die durch Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Grundstücksflächen im Kerngebiet bestimmen gleichzeitig die zulässigen Grundflächen. Dies wird durch die textliche Festsetzung 2.1 klargestellt. Die so durch die Planzeichnung konkret bestimmte Fläche der Baukörper ist eine Festsetzung mit Doppelcharakter. Sie definiert die Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und ist Berechnungsgrundlage für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO. Zudem legt sie die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest. Auf eine zusätzliche nummerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche kann somit verzichtet werden.

Insgesamt sind 24.645 m² Grundfläche im Kerngebiet zulässig (vgl. Tabelle in Kapitel A.III.3.2.1). Dies entspricht bei einer Baugebietsgröße von 54.394 m² einer Grundflächenzahl von 0,45. In Kerngebieten liegt die Obergrenze für die Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei 1,0.

In Ergänzung zur textlichen Festsetzung 2.1 wird für den Baukörper 15 durch die textliche Festsetzung 2.3 ermöglicht, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise durch Vordächer, die über die Baugrenze zwischen den Punkten A und B vortreten, bis zu einer Grundfläche von 90 m² überschritten werden kann (siehe Kapitel A.III.3.3.1). Diese Regelung ist erforderlich, da wesentliche Gebäudeteile wie Vordächer dieser Größenordnung für die Ermittlung der Grundfläche relevant sind.

TF 2.2 Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Für andere Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung darf die festgesetzte zulässige Grundfläche lediglich bis zu 50 % überschritten werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Um eine vollständige Unterbauung der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen (vgl. Kapitel A.III.3.6.2) auch im Hinblick auf die zulässige Grundfläche zu ermöglichen, wird textlich festgesetzt, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. Dies entspricht einem Umfang von ca. 19.648 m². Die im Bebauungsplan 7-29 vorgesehene Fläche für Tiefgaragen hat eine Grundfläche von 18.762 m². Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (sog. Kappungsgrenze) von maximal 50 % der zulässigen Grundfläche wäre nicht ausreichend, um den voraussichtlichen Bedarf an Stellplätzen zu decken (vgl. Kapitel A.III.3.6.2). Daher wird von einer abweichenden Regelungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die Errichtung von Tiefgaragen Gebrauch gemacht. Auf diese Weise

können rd. 1.390 Stellplätze ermöglicht werden, die dem zu berücksichtigenden Bedarf entsprechen. Für die übrigen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gilt die Regelung in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, wonach eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu maximal 50 % möglich ist. Klarstellend ist darauf hinzuweisen, dass die textliche Festsetzung 2.2 keine Summation der Grundflächen für unterirdische Tiefgaragenflächen und für oberirdisch angeordnete, andere Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 der BauNVO über eine GRZ von 0,8 hinaus ermöglicht. Die GRZ nach § 19 Abs. 8 BauNVO soll für das gesamte Kerngebiet die Obergrenze von 0,8 nicht überschreiten. Eine hundertprozentige Versiegelung ist damit nicht zulässig. Für den Fall, dass die zulässige Fläche für Tiefgaragen ausgeschöpft wird, dürften die Flächen für oberirdische Nebenanlagen nur auf diesen Tiefgaragenflächen liegen und nicht darüber hinaus, also keine zusätzliche Versiegelung herbeiführen. Die textliche Festsetzung 2.2 dient der Differenzierung der Kappungsgrenze.

Die Regelung, über 50 % der festgesetzten zulässigen Grundfläche hinausgehende Überschreitungen nur für unterirdische Anlagen zuzulassen, soll oberirdisch die Begrünung des Kerngebiets und Freihaltung von baulichen Anlagen fördern, die Umweltbeeinträchtigungen minimieren und eine hohe städtebauliche Qualität des Außenraums sicherstellen.

Tabelle 11: Übersicht Flächenangaben

Kerngebiet	Fläche	Grundfläche überbaubare Grundstücksfläche	Berechnete GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO	Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO	Berechnete GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO
MK gesamt	54.394 m²	24.645 m²	0,45	18.762 m²	0,79

Durch die Festsetzungen zu den zulässigen Grundstücksflächen einschließlich Überschreitungsmöglichkeiten schafft der Bebauungsplan, in Verbindung mit der Festsetzung einer Grünfläche an der Nordspitze, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verringerung der zulässigen Versiegelung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht (Baunutzungsplan), wonach das gesamte Areal zu 100 % versiegelt hätte werden können.

Aufgrund der im Kerngebiet zulässigen Versiegelung sind die Möglichkeiten zur Niederschlagsentwässerung über die gelebte Bodenzone eingeschränkt. Daher wird im Rahmen der bisherigen Umsetzung der Planung das auf extensiv begrünten Dachflächen und auf Terrassen anfallende Regenwasser in dezentral angeordnete Rigolen abgeleitet.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Neubauten sowie die erhaltenswerten und denkmalgeschützten Gebäude im Kerngebiet werden durch enge und teilweise erweiterte Baukörperausweisungen planerisch gesichert. Dazu werden mittels Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, die im Hinblick auf die zulässige Grundfläche vollständig bebaubar sind.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt für die seit 2009 neu errichteten (nicht denkmalgeschützten) Gebäude und die im Bau befindlichen Neubauten (Baukörper 1, 5, 6, 13) - mit einer Ausnahme - eine sogenannte enge Baukörperausweisung. Die Ausnahme betrifft den Baukörper 7, für den eine erweiterte Baukörperausweisung gewählt wurde. Innerhalb der Baukörperausweisung 7 wird bei Abgang des Bestandsgebäudes eine städtebauliche Figur in Orientierung an die Neubauten im direkten Umfeld ermöglicht.

Für alle denkmalgeschützten Gebäude (Baukörper 2, 8, 9, 11, 12, 15), einschließlich dem geplanten Neubau innerhalb des Gasometer-Stahlgerüsts (Baukörper 10) erfolgt aus Gründen des Denkmalschutzes und zur Verhinderung von Anbauten ebenfalls eine enge Baukörperausweisung.

Für nicht denkmalgeschützte Bestandsgebäude innerhalb der Baukörperausweisungen Nr. 3, 4, 8A, 8B und 8C, bei denen noch Entwicklungsspielraum für bauliche Erweiterungen und Anbauten ermöglicht werden soll, wird eine erweiterte Baukörperausweisung vorgenommen.

Bei den erweiterten Baukörperausweisungen wird das zulässige Baukörpervolumen mittels Festsetzung der Geschossflächen begrenzt. Hier ist die zulässige Geschossfläche niedriger als das maximal mögliche Volumen innerhalb der durch die Baugrenzen und Oberkanten bestimmten Kubatur. Die erweiterten Baukörperausweisungen können insofern nicht vollständig bebaut werden.

Innerhalb des Gasometer-Stahlgerüsts sind aufgrund differenzierter Höhenfestsetzungen zwei enge Baugrenzen vorgesehen (siehe Kapitel A.III.3.4). Die Baukörpergeometrie wird vom Landesdenkmalamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde befürwortet. Das Stahlgerüst des Gasometers wird nicht entsprechend durch Baugrenzen gesichert, um einen Abstand der darin zulässigen Neubebauung zum Stahlgerüst zu wahren und dadurch die Wahrnehmbarkeit des Denkmals sicherzustellen. Die Festsetzung der Baugrenze mit einem Radius von 29,5 m für den neuen Baukörper im Gasometer gewährleistet, dass ein Abstand von 0,7 m bis etwa 1 m zu der inneren Kante des Stahlgerüsts eingehalten wird. Dieser Spielraum beim Abstand ist auf die bauliche Ausführung des Gerüsts zurückzuführen.
Der Bestand des Stahlgerüstes wird dadurch nicht in Frage gestellt. Der Herstellung von konstruktiven und sonstigen untergeordneten baulichen Verbindungen zwischen dem bestehenden Gerüst und dem Neubau steht von Seiten der zuständigen Denkmalschutzbehörden grundsätzlich nichts entgegen, sie sind jedoch im Baugenehmigungsverfahren im Einzelnen abzustimmen. Ihre bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO grundsätzlich gegeben.

Entlang einer Baugrenze (Baukörperausweisung 14, westliche Baugrenze) ist eine Überschreitung in einem mehr als geringfügigen Ausmaß ausnahmsweise zulässig (textliche Festsetzung 2.3, vgl. Kapitel A.III.3.3.1).

Festsetzungen zur Bauweise sind aufgrund der engen und erweiterten Baukörperfestsetzungen, die die Art und Weise, in der die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen auf dem Grundstück angeordnet werden, bereits verbindlich regeln, nicht erforderlich.

3.3.1 Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer

TF 2.3 Für die baulichen Anlagen zwischen den Punkten A und B kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Vordächer bis zu 5,0 m vor die Baugrenze und bis zu einer Grundfläche von 90 m² zugelassen werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO sowie § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Die Untersuchungen zum Windkomfort haben ergeben, dass in Teilen des Plangebietes Windverhältnisse auftreten können, die voraussichtlich Windschutzmaßnahmen erfordern. Die Mehrzahl der vorgeschlagenen Maßnahmen (z. B. Abrundung von Gebäudeecken, Heckenpflanzungen) kann im Rahmen der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans realisiert werden, ohne dass es einer ausdrücklichen Festsetzung bedarf. Dies gilt nicht für Vordächer. Eine Verbesserung des

Windkomforts, d. h. die Minderung der Auswirkungen von Fallwinden könnte insbesondere westlich der Baukörperausweisung Nr. 14 durch Vordächer erreicht werden. Hier sind auch die Nutzer_innen des Gehweges an der Torgauer Straße betroffen. Aus diesem Grund können zwischen den Punkten A und B Vordächer ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich nach Realisierung des Gebäudes ein Erfordernis für eine entsprechende Maßnahme ergibt. Bei der Erteilung der Ausnahmen sind auch die denkmalrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Um beispielsweise Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen zu vermeiden, können hieraus Anforderungen an die Höhe der Vordächer resultieren.

Die Möglichkeit zur Überschreitung der Baugrenze zwischen den Punkten A und B für Vordächer darf nur bis zu einer Tiefe von 5,0 m und bis zu einer Grundfläche von 90,0 m² erfolgen. Durch die Festsetzung wird zugleich ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Damit wird von der Bestimmung des § 16 Abs. 6 BauNVO Gebrauch gemacht, Ausnahmen von dem festgesetzten Nutzungsmaß vorzusehen.

3.4 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Die Höhe der Neubauten wird durch die Festsetzung einer Oberkante als Höchstmaß begrenzt. Im Einzelfall sind Überschreitungen der Oberkante für Dachaufbauten ausnahmsweise zulässig (vgl. Kapitel A.III.3.4.1). Die Festsetzung der Gebäudehöhe in der Planzeichnung erfolgt, um eindeutige Festsetzungen zu treffen, in Meter über dem amtlichen Höhenbezugssystem Normalhöhennull (NHN), d. h. die festzusetzende Höhe ergibt sich durch Addition der in der Planunterlage dargestellten tatsächlichen Geländehöhe und der zulässigen Gebäudehöhe. Die Geländehöhe liegt im Südwesten des Plangebietes bei 41,0 m über NHN. Das Gelände steigt nach Nordwesten auf 42,0 m über NHN an. Entlang der Trasse der Wannseebahn und an der Torgauer Straße beträgt die Geländehöhe 41,5 m über NHN.

Entlang der Trasse der Wannseebahn werden im südlichen und nördlichen Bereich (Baukörperausweisungen Nr. 1 und Nr. 6) Hochpunkte mit 79,0 m bzw. 79,5 m über NHN (38 m bzw. 38,5 m über Gelände) ermöglicht, um das Kerngebiet einzufassen und städtebaulich markante, jedoch noch moderate Eckpfeiler zu setzen. Ausgehend von diesen Hochpunkten nimmt die zulässige Gebäudehöhe entlang der Trasse der Wannseebahn zur Mitte des Geländes ab, von 68 m bzw. 71 m über NHN (27 m bzw. 29,5 m über Gelände) bis zu 64 m, 51 m und 48 m über NHN (23 m, 10 m und 7 m über Gelände). Die zulässigen Gebäudehöhen innerhalb der Baukörperausweisungen der Nummern 3 und 4 wurden gegenüber dem Planstand von 2014 deutlich reduziert, um eine verbesserte Harmonie mit dem gegenüberliegenden denkmalgeschützten, 2- bis 3-geschossigen Bestand herzustellen und den zentralen Bereich des Kerngebiets, der als Begegnungsort auf dem Campus fungiert, luftiger wirken zu lassen. Dadurch werden zudem die Sichtachsen auf den ehemaligen Gasometer aus Richtung Westen verbessert und auf diese Weise die Einbindung des EUREF-Campus in die Umgebung verstärkt. Im Zusammenhang mit der wesentlichen Reduzierung der Geschossflächen innerhalb der Baukörperausweisungen Nr. 3 und 4 wird durch die nunmehr zulässige Oberkante der Gebäude eine eindeutige städtebauliche Grundfigur abgebildet, die dem städtebaulichen Konzept entspricht, sich gut in die umgebende Bebauungsstruktur einfügt und gleichzeitig Spielraum für die bauliche Entwicklung offenhält.

Entlang der Torgauer Straße können in zwei Baukörpern beiderseits der neuen Zufahrt neue Gebäude entstehen. Westlich der Zufahrt wird im Baukörper 14 eine Gebäudehöhe von 74,5 m über NHN (33,0 m über Gelände) zugelassen. Östlich der neuen Zufahrt beträgt im Baukörper 13 die zulässige Gebäudehöhe 71,0 m über NHN (29,5 m über Gelände). Die deutliche Reduzierung der Gebäudehöhe im Teilbereich des Baukörpers 14 um 22 m (siehe Kapitel A.I.3) trägt ebenfalls zu

einer verbesserten Sichtbarkeit des Gasometer-Stahlgerüsts bei und stellt sicher, die prägende städtebauliche Wirkung des denkmalgeschützten Gerüsts (inklusive dem darin vorgesehenen Neubau) zu wahren.

Innerhalb des Gasometer-Stahlgerüsts wird ein Hauptbaukörper mit einer Oberkante von 107 m über NHN (65,5 m über Gelände) ermöglicht, über dem eine abschließende, zurückgestaffelte Kuppel mit einer zulässigen Traufhöhe von 111,0 m über NHN (69,5 m über Gelände) und einer zulässigen Oberkante von 113,0 m über NHN (71,5 m über Gelände) entstehen soll.

Im Zusammenwirken mit den Regelungen zu den zulässigen Geschossflächen wird so das Volumen der Neubebauung begrenzt und städtebaulich verträglich auf dem Baugrundstück angeordnet. Alle städtebaulich wichtigen Kriterien werden damit hinreichend festgelegt und können sicher beurteilt werden. Die Festsetzungen lassen innerhalb der erweiterten Baukörperausweisungen genügend Spielraum für eine differenzierte Gestaltung.

Maßgebend für die Festlegung der maximalen Kubatur der Neubebauung ist das städtebauliche Ziel, eine dem Kerngebiet entsprechende bauliche Dichte zu ermöglichen. Gleichzeitig sollen die künftigen Gebäude mit ihrer Gebäudehöhe einen Abstand von den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden einhalten, um zu verhindern, dass der Eindruck entsteht, die denkmalgeschützten Gebäude würden von der Neubebauung bedrängt. Stattdessen sollen die Denkmale integriert werden, als Teil eines städtebaulich geschlossenen, attraktiven Gesamtkonzeptes.

Für die denkmalgeschützten Gebäude selbst erfolgen aus dem Bestand abgeleitete Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Die eng am Bestand orientierte Festsetzung ist gerechtfertigt, da Aufstockungen aus Gründen des Denkmalschutzes nicht zulässig sein sollen.

Einbindung der Neubauten in die Umgebung

Die im Kerngebiet ermöglichte Bebauung hebt sich ganz bewusst von den kleinteiligen Misch- und Wohngebieten im Westen und Osten des Plangebiets ab. Sie orientiert sich in erster Linie an den bestehenden und geplanten Gebäude- und Nutzungsstrukturen bis zum Bahnhof Südkreuz (Schöneberger Linse). Es soll ein der verkehrsgünstigen Lage entsprechendes städtebaulich und wirtschaftlich tragfähiges Geschossflächenangebot ermöglicht werden. Im Kontext der Landmarke des Gasometers und der Präsenz der anderen Denkmale im Gebiet soll mit den Festsetzungen zugleich ein städtebaulich eigenständiges, hochwertiges Ensemble ermöglicht werden. Die mit den Festsetzungen angestrebte Baudichte ist auch im Kontext der Freiflächenaufwertungen im Umfeld zu sehen: der Schaffung einer neuen Parkanlage an der Nordspitze und der Erweiterung des Cheruskerparks im Bereich der ehemaligen Gewerbebauten an der östlichen Torgauer Straße. Durch die Baugrenzen wird eine neue Sichtachse vom Sachsendamm zum bestehenden Gasometer als Landmarke Schönebergs geschaffen. Die Sichtachse zum Gasometer in der Bauflucht der Albertstraße bleibt erhalten. Durch die Anordnung der Neubebauung vor allem entlang der Trasse der Wannseebahn entsteht eine neue Achse von der Torgauer Straße zur Nordspitze, mit der die städtebauliche Grundstruktur im Kerngebiet unterstützt und die östlich gelegenen Baudenkmale in die Gesamtstruktur integriert werden.

Die Hochpunkte entlang der Trasse der Wannseebahn im südlichen und nördlichen Bereich (Baukörperausweisungen Nr. 1 und Nr. 6) sind mit 79,0 m bzw. 79,5 m über NHN (38 m bzw. 38,5 m über Gelände) zwar höher als die ca. 25 m hohe Bestandsbebauung im näheren Umfeld, allerdings weisen sie aufgrund der Lage direkt an Verkehrsachsen und dem S-Bahnhof Schöneberg (im Südwesten) bzw. an weitläufigen Grünflächen (Cheruskerpark im Nordosten) große Abstände zu den umliegenden Quartieren auf. In Entsprechung vieler Anregungen aus der Offenlage im Jahr 2009

erfolgte für diese Baukörper eine Reduzierung der maximal zulässigen Oberkante um 7 m. Zusätzlich wurde die Baugrenze der höheren Teilfläche des Baukörpers 1 Richtung Osten verschoben, so dass ein größerer Abstand zur Bestandsbebauung entstanden ist. Eine weitere Verringerung der Gebäudehöhen würde - unter der Prämisse der Bewahrung einer kerngebietstypischen Geschossflächenzahl - zu höheren Grundflächen und damit zu einer schlechteren Belichtung der Gebäude und einem Heranrücken von Neubauten an die denkmalgeschützten Gebäude führen. Dies widerspricht den städtebaulichen Zielen und wäre mit Belangen des Denkmalschutzes nicht vereinbar.

Auch die anderen bereits errichteten bzw. im Bau befindlichen Neubauten sowie der geplante Baukörper innerhalb des Gasometer-Stahlgerüsts im Kerngebiet sind höher als die ca. 25 m hohen Gebäude im Umfeld, was durch die großen Abstände zu den östlich, südlich und westlich gelegenen Wohn- und Mischquartieren jedoch als städtebaulich verträglich erachtet wird. Bei einer angenommenen Gebäudehöhe von ca. 25 m in der Umgebung ist das höchste zulässige Gebäude im Kerngebiet (Baukörper 10) ca. 2,5-mal so hoch. Dieses weist aber einen Abstand zu den nächstgelegenen bestehenden Gebäuden an der Cheruskerstraße von ca. 53 m auf. Das hohe Gebäude an der Torgauer Straße liegt in einem noch größeren Abstand zu bestehenden Gebäuden am Tempelhofer Weg (ca. 74 m Entfernung) und an der Cheruskerstraße (ca. 170 m Entfernung) auf. Die der bestehenden Wohnbebauung am nächsten kommenden Gebäude liegen entlang der Wannseebahn und wären mit der Süd- und Nordspitze maximal 1,5-mal so hoch.

Da die Neubauten die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zur umliegenden Bestandsbebauung außerhalb des Kerngebiets einhalten (vgl. Kapitel A.III.3.5.1), können Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft durch die Neubauten ausgeschlossen werden. Zu den Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft im Allgemeinen siehe Kapitel IV.3.

Denkmalschutz

Die denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet werden durch die Festsetzung von engen Baukörperausweisungen und der Anzahl der Vollgeschosse in ihrem Bestand gesichert. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist jeweils bestandsorientiert gewählt und ermöglicht keine darüberhinausgehenden Aufstockungen. Dies unterstützt den Erhaltungsgedanken des Denkmalschutzgesetzes Berlin planungsrechtlich.

Mit dem Ziel, das denkmalgeschützte Stahlgerüst des ehemaligen Gasometers innenliegend bebauen zu können, erfolgt innerhalb der Baukörperausweisung Nr. 10 die Festsetzung eines Baukörpers in Verbindung mit den zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen. Beim Ausbau des Gasometers wird die vorhandene historische Substanz (Gerüst und unterer, unbeweglicher Stahlring) erhalten. Das Erscheinungsbild des Gasometers wird sich durch die Bebauung im Innern verändern. Die freie Durchsicht, die seit rund 25 Jahren vorherrschte, wird sich bei einer vollständigen Ausnutzung der Baumöglichkeiten auf Teile des oberen Rings beschränken. Zwar war das Stahlgerüst stets identitätsstiftendes Element des Denkmals, allerdings ist es erst mit der Außerbetriebnahme im Jahr 1995 ohne den Gasbehälter zur filigranen Landmarke geworden. Die ursprüngliche Gestalt des Gasometers war nicht die des heutigen Erscheinungsbildes. Auch wenn der teleskopartige Druckausgleichsbehälter im Zeitraum des Betriebs (zw. 1913 und 1995) nicht immer voll hochgefahren wurde, war die Konstruktion grundsätzlich dafür hergestellt und wurde früher auch als solche genutzt. Die Funktion des Führungsgerüsts lag darin, den Gasbehälter in vertikaler Richtung gleichmäßig auf- und absenken zu lassen. Die Höhe des Gerüstes entspricht dem des voll ausgefahrenen Gasbehälters. So zeigte sich der Gasometer seit seiner Inbetriebnahme für rund 80 Jahre mit geschlossenen Stahlwänden über mehrere Ebenen des Gerüstes bis zur oberen Höhe des letzten Stahlrings. Eine innere Bebauung widerspricht deshalb nicht dem Grundgedanken der Konstruktion,

sondern unterstreicht ihn. Der unter dem Gesichtspunkt des Denkmalschutzes wesentliche Aspekt des Erhalts und der Erkennbarkeit der Struktur des Stahlgerüstes ist durch eine Bebauung im Innern des Gasbehälters nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Vielmehr kommt es auf die architektonische Gestaltung des Gebäudes im Innern des Gasometers an, auf die im Bauantragsverfahren Einfluss genommen wird. Der Bebauungsplan regelt nur die grundsätzliche Bebaubarkeit des Innenraums. Denkmalgerechte Gestaltungsdetails werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Hierzu sind bereits intensive Abstimmungen zwischen dem Eigentümer und den Denkmalschutzbehörden erfolgt, wonach es zu verschiedenen Themen einvernehmliche Lösungen gibt. Die mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmte Fassadengestaltung soll durch ein homogenes Erscheinungsbild die Sichtbarkeit des Gerüstes unterstützen. Auch wird die geplante innere Bebauung einen Abstand von 1,0 m zum Stahlgerüst haben, um die Wahrnehmbarkeit des Gasometers zu gewährleisten. Dies wird durch die Festsetzung der Baugrenzen gesichert.

Einem Vortreten von Gebäudeteilen für bauliche Verbindungen zwischen den bestehenden baulichen Anlagen und dem Neubau, die konstruktive sowie untergeordnete Verbindungen ermöglichen, steht von Seiten der zuständigen Denkmalschutzbehörden grundsätzlich nichts entgegen. Die Bauausführung ist jedoch im Baugenehmigungsverfahren im Detail abzustimmen.

Das Gerüst des Gasometers bleibt auch bei geplanter Neubebauung im Innern die höchste bauliche Anlage im Gebiet. Die Innenbebauung wird die Höhe des bestehenden Gasometer-Gerüsts nicht überragen. Alle anderen zulässigen Baukörper sind mit Gebäudehöhen zwischen 38 m über Gelände und 29,5 m über Gelände deutlich niedriger als das Gerüst des Gasometers (77,5 m über Gelände). Wesentliche Blickbeziehungen auf das Gasometer-Stahlgerüst mit dem künftig innenliegenden Neubau werden durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und durch Festsetzung von wesentlich niedrigerer, zulässiger Höhen bzw. Anzahl an Vollgeschossen bei den umliegenden Gebäuden freigehalten. Durch die Festsetzung der Oberkante von 107,0 m über NHN (65,5 m über Gelände) für den Hauptbaukörper und der Oberkante von 113,0 m über NHN (71,5 m über Gelände) sowie der Traufhöhe von 111,0 m über NHN (69,5 m über Gelände) für den kuppelförmigen Gebäudeabschluss wird sichergestellt, dass das oberste Feld des Stahlgerüstes zumindest teilweise freigehalten wird. Dachaufbauten oberhalb der Oberkante sind nicht zulässig. So kann gewährleistet werden, dass der Gasometer sein charakteristisches Erscheinungsbild als 'Landmarke' behält. Über die differenzierten Festsetzungen zur Oberkante und Traufhöhe des Neubaus lässt sich der obere Gebäudeabschluss in Orientierung an die historische Stahlglocke des Gasometers gestalten. Die geplante Dachausbildung ist mit dem Landesdenkmalamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Die Höhe des im Gerüst des Gasometers geplanten Neubaus wird vom Landesdenkmalamt nicht befürwortet. Dem Landesdenkmalamt zufolge sollten zwei Ringe der Stahlkonstruktion des Gasometer-Gerüsts von Bebauung frei bleiben, da ansonsten das filigrane Gerüst des Gasometers bei der projektierten Bebauung nicht mehr angemessen wahrzunehmen sein würde. Mit der Festsetzung zur Höhe der Ober- und Traufkanten (Entwurf 2020) wird jedoch nur der oberste Ring weitgehend freigehalten bleiben.

Eine Erhöhung der zulässigen Oberkante für den Neubau innerhalb des Gasometer-Gerüsts gegenüber dem alten Planstand von 2009 entspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg, wonach noch vorhandene Flächenreserven vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt, eines enormen Bedarfs insbesondere nach Büro- und Dienstleistungsflächen und der städtebaulichen Qualitäten und Potentiale des Gebietes (sehr gute Erreichbarkeit und Erschließung durch ÖPNV) durch eine geordnete Entwicklung zukünftig intensiver genutzt werden sollen. Dabei wird den Zielen des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2030 entsprochen (siehe Kapitel I.2.4.2). Gleichzeitig wird das denkmalgeschützte Stahlgerüst erhalten und dem

Denkmalschutz wie zuvor beschrieben Rechnung getragen. Die geplante Höhe des Neubaus soll das ursprüngliche Erscheinungsbild des Gasometers mit dem innenliegenden Gasbehälter wieder erkennbar werden lassen.

In Abwägung dieser Belange wird die vorgesehene zulässige Höhe des Neubaus innerhalb des Gasometer-Stahlgerüste als städtebaulich erforderlich und in Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg als angemessen erachtet. Mit der Festsetzung zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt eine abschließende Regelung über die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 26.04.2012 - OVG 2 B 26.10).

Luftverteidigungsanlage Tempelhof
Eine Beeinträchtigung der Luftverteidigungsanlage Tempelhof aufgrund der Gebäudehöhen und der Lage der Gebäude ist nach Auskunft der Wehrbereichsverwaltung nicht zu erwarten. Außer dem für diese Thematik nicht relevanten Neubau im Gasometer-Gerüst überschreitet kein Baukörper die maßgebliche Höhe von ca. 91,0 m über NHN (50,0 m über Gelände).

Verschattung der Wohnquartiere im Umfeld
Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultieren keine verringerten Abstandsflächen gegenüber den Gebäuden und Grundstücken in der Nachbarschaft als nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO Bln erforderlich ist. Dadurch werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft nicht beeinträchtigt.

Um die künftige Situation im Hinblick auf die Belichtung und Besonnung der Gebäude in der umliegenden Nachbarschaft (Dominicusstraße, Ebersstraße, Cheruskerstraße, Leuthener Straße) beurteilen zu können, wurde eine Verschattungsstudie erarbeitet (jh-planungsgesellschaft mbH, Studie zum Schattenwurf vom 1.9.2020), in der auch Aussagen zur Belichtungssituation getroffen werden. Gemäß DIN 5034-1 Abschn. 4.4 gilt eine Wohnung als ausreichend besonnt, wenn mindestens ein Wohnraum am 17.1. eine Besonnungsdauer von mindestens 1 Stunde aufweist.

Für den Gasometer wurde sowohl eine Bestandsvariante (Gasometer-Stahlgerüst) als auch eine Planungsvariante (Gasometer-Stahlgerüst mit dem geplanten Neubau) erstellt. Aus der Betrachtung der Bestandsvariante und der Planungsvariante wurde die durch den Bau des innerhalb des Gasometers geplanten Gebäudes verursachte zusätzliche Verschattung abgeleitet. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die geplante Maßnahme eine kurzzeitige, zusätzliche Verschattung der Bebauung nördlich im Bereich der Ebersstraße (Ebersstr. 10, 75-75A, 87-88, Dominicusstr. 54), östlich im Bereich der Cheruskerstraße (Cheruskerstr. 11, 32-34, Roßbachstr. 3) erwarten lässt. Für die von dem zusätzlichen Schattenwurf betroffenen Flächen ist eine verbleibende Besonnungsdauer im Winter von mindestens 1 Stunde und im Frühling, Sommer, Herbst von mindestens 2 Stunden jedoch weiterhin gegeben, sodass die verbleibende Dauer direkter Besonnung als ausreichend anzusehen ist.

Verschattung der öffentlichen Parkanlage
Die öffentliche Parkanlage auf der Nordspitze wird durch die möglichen Gebäude im Norden im Jahresverlauf je nach Abschnitt zusätzlich bis zu 2 Stunden täglich auf einem Viertel bis zur Hälfte der Fläche verschattet. Die durch die Gebäude verursachte Verschattung führt zu keiner erheblichen Einschränkung der Nutzbarkeit des Parks. Der Cheruskerpark selbst erfährt in dieser Jahreszeit keine zusätzliche Verschattung.

3.4.1 Überschreitung der Oberkanten durch Dachaufbauten, Werbeanlagen auf Dächern

Zur Erschließung der oberen Geschosse und des Daches, zur Unterbringung technischer Einrichtungen sowie zur Errichtung von Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien ist es erforderlich, Ausnahmen von den festzusetzenden Oberkanten baulicher Anlagen zu ermöglichen. Diese Ausnahmen sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO nach Art und Umfang zu bestimmen.

Bei den vorgesehenen Festsetzungen wird zwischen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (textliche Festsetzung 2.4) und sonstigen Dachaufbauten wie z. B. technische Einrichtungen, Treppenhauskerne oder Aufzugsüberfahrten (textliche Festsetzung 2.5) unterschieden.

TF 2.4 Oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkanten sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig, wenn sie in einem Winkel von maximal 45° von der Außenwand zurücktreten. Sie können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 5,0 m zugelassen werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien auf den Dachflächen sind im Sinne des Planungsziels, hier einen zukunftsweisenden Büro- und Dienstleistungsstandort mit dem Schwerpunkt 'Energie' zu entwickeln, erwünscht. Sie dürfen oberhalb der festzusetzenden Oberkanten regelmäßig eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten, um die städtebauliche Wirkung im Gebiet nicht zu beeinträchtigen. Sie sind zulässig, wenn sie in einem Winkel von maximal 45° von der Außenwand zurücktreten. Je höher die Anlagen werden, desto größer muss der Abstand von der jeweils maßgebenden Außenwand sein. Ausnahmsweise kann bezüglich der Dachaufbauten zur regenerativen Energiegewinnung eine Höhe bis zu 5,0 m zugelassen werden, da in bestimmten Fällen auch höhere Anlagen als 2,50 m erforderlich sind. Die Ausnahme ist im Einzelfall nur dann zulässig sein, wenn die Anlagen städtebaulich vertretbar sind. Im städtebaulichen Vertrag wurde vereinbart, dass die in dieser textlichen Festsetzung enthaltene Ausnahme (5,0 m Höhe) nur für Anlagen mit experimentellem Charakter gilt. Für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien erfolgt keine Beschränkung des Anteils an der Grundfläche, da diese Art der Energiegewinnung im Sinne des Klimaschutzes gefördert werden soll.

TF 2.5 Oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkanten sind sonstige Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig, wenn sie in einem Winkel von maximal 45° von der Außenwand zurücktreten und wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Die Grundfläche der sonstigen Dachaufbauten darf 20 % der Grundfläche des jeweiligen Baukörpers nicht überschreiten.
Treppenhäuser und Aufzüge bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkanten und bis zu einer Grundfläche von jeweils 50 m² können ausnahmsweise auch direkt an der Außenwand zugelassen werden.
Antennen, Schornsteine und Lüftungsrohre oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkanten können ausnahmsweise auch direkt an der Außenwand und bis zu einer Höhe von 2,5 m zugelassen werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

Sonstige Dachaufbauten sind gemäß textlicher Festsetzung 2.5 zulässig, wenn sie eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten, sie in einem Winkel von maximal 45° von der Außenwand zurücktreten und sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Mittels Beschränkung der

zulässigen Höhe und mittels Regelung zum Zurücktreten hinter der Außenwand soll verhindert werden, dass sich diese Anlagen negativ auf das Erscheinungsbild der Gebäude auswirken und dass keine zusätzlichen Verschattungen im Winterhalbjahr sowie zusätzliche Abstandsflächen bewirkt werden.
Treppenhäuser und Aufzüge können aus technischen Gründen auch unmittelbar an den Außenwänden bzw. Gebäudeaußenkanten erforderlich sein. Um wie zuvor beschrieben eventuelle Beeinträchtigungen zu minimieren, wird ihre Höhe auf 2,5 m oberhalb der jeweils festzusetzenden Oberkante und deren Fläche auf jeweils 50 m² begrenzt. Das Zusammenlegen mehrerer Aufbauten ist zulässig, ohne dass es einer speziellen positiven Festsetzung bedarf, da diese Vorgehensweise nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist.
Erforderliche Antennen, Schornsteine, sowie Ansaug- und Abluftrohre von Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 2,5 m könnenebenfalls aus technischen Gründen ausnahmsweise direkt an der Außenwand zugelassen werden.

TF 2.6 Die textlichen Festsetzungen 2.4 und 2.5 gelten nicht für bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit festgesetzten Oberkanten von 107,0 m über NHN und 113,0 m über NHN.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

Die Regelungen nach TF 2.4 und TF 2.5 gelten für alle Baukörperausweisungen mit Ausnahme der denkmalgeschützten Gebäude, für die keine Oberkante festgesetzt wird, sowie mit Ausnahme für die Bebauung im Gasometer (Baukörper 10). Dass sich die Festsetzungen nicht auf den Gasometer beziehen, wird in textlicher Festsetzung 2.6 geregelt, indem die textlichen Festsetzungen 2.4 und 2.5 nicht für bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit festgesetzten Oberkanten von 107,0 m über NHN und 113,0 m über NHN gelten. Dies wird aus der Planzeichnung ersichtlich. Überschreitungsmöglichkeiten der Oberkanten durch Dachaufbauten aller Art sind ausgeschlossen, um die städtebaulich prägnante Wirkung des denkmalgeschützten Gasometer-Gerüstes nicht zu beeinträchtigen. Der obere Ring des Gerüstes soll aus Gründen des Denkmalschutzes bewusst weitgehend freigehalten werden.

3.5 Verkürzung der Abstandsflächen

Der Bebauungsplan schränkt durch seine Festsetzungen die nach § 6 BauO Bln in Kerngebieten erforderlichen Abstandsflächentiefen von 0,4 H, d.h. 40 % der Gebäudehöhe, ein. Dies erfolgt dadurch, dass durch den Bebauungsplan "ausdrückliche Regelungen" im Sinne von § 6 Abs. 5 Satz 3 BauO Bln getroffen werden. Für die Neubauten und die denkmalgeschützten Gebäude erfolgt dies durch enge Baukörperfestsetzungen in Verbindung mit Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse. Für die erhaltenswerten Bestandsgebäude erfolgt die ausdrückliche Regelung durch erweiterte Baukörperfestsetzungen in Verbindung mit Festsetzungen zu Oberkanten und Geschossflächen. Da sich die Zulässigkeit der Abstandsflächenunterschreitung bereits aus den Baukörperausweisungen ergibt, ist eine ergänzende textliche Festsetzung, dass an die jeweiligen Baugrenzen unter Einschränkung der Abstandsflächen der Bauordnung für Berlin herangebaut werden kann, nicht erforderlich.

Trifft der Bebauungsplan, wie hier, Festsetzungen, aus denen eine Verkürzung der Abstandsflächen resultiert, so ist im Bebauungsplan zu prüfen, ob daraus Beeinträchtigungen der durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter resultieren und ggf. abzuwägen, ob diese Einschränkungen hinnehmbar sind. Dabei sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Sinne von

§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Betrachtet werden die Aspekte Schallschutz, Lufthygiene, Mikroklima, Ausblick und Sozialabstand, Belichtung und Besonnung sowie Brandschutz.

Die Prüfung erfolgt auf Grundlage eines für das Bebauungsplanverfahren erstellten Abstandsflächenplans (ÖbVI Zech, Ruth, Blasius, 11.1.2021). Der Ermittlung zu Grunde gelegt wurden für die Neubaumöglichkeiten die sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen und den Oberkanten ergebenden maximalen Gebäudekubaturen, auch wenn diese aufgrund der festgesetzten Geschossflächen in den erweiterten Baukörperausweisungen nicht vollständig ausnutzbar sind. Für die denkmalgeschützten Gebäude wurde die Kubatur des Bestandes herangezogen. Das Gerüst des Gasometers ist ebenfalls eine abstandsflächenrelevante bauliche Anlage, wurde im Abstandsflächenplan jedoch nicht berücksichtigt, da es außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Der eingetragenen äußeren Abstandsfläche von 26,2 m für den Gasometer-Neubau ist für das Gasometer-Gerüst eine zusätzliche Abstandsfläche von 5,8 m hinzuzurechnen (Abstandsfläche ab Gerüst insgesamt 31,0 m). Dies hat jedoch keine anderweitige Beurteilung der Verkürzung der Abstandsflächen zur Folge.

Oberhalb der festgesetzten Oberkante nach den textlichen Festsetzungen 2.4 und 2.5 allgemein oder ausnahmsweise zulässige technische Dachaufbauten werden im Abstandsflächenplan nicht berücksichtigt. Die allgemein zulässigen Dachaufbauten erzeugen keine zusätzlichen Abstandsflächen, da sie in einem Winkel von maximal 45 Grad° hinter die Gebäudekante zurücktreten müssen. Bei Treppenhäusern und Aufzügen sowie Antennen, Schornsteinen und Lüftungsrohren, die ausnahmsweise auch unmittelbar an der Gebäudekante zugelassen werden können, ist durch die Bauaufsicht im Einzelfall zu prüfen ob (1) ihre Zulassung zu einer (weiteren) Verkürzung der Abstandsflächen führen würde und ob (2) die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter durch diese Verkürzung (weiter) beeinträchtigt würden. Ist dies anzunehmen, so kann keine Ausnahme zugelassen werden.

3.5.1 Abstandflächen zu Gebäuden und Grundstücken außerhalb des Kerngebiets

Nach § 6 BauO Bln müssen die Abstandsflächen grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück liegen. Abweichend davon dürfen sie sich bei angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen bis zu deren Mitte erstrecken. Öffentliche Verkehrsflächen im Sinne der Berliner Bauordnung sind neben der Torgauer Straße und dem Sachsendamm auch die Bahntrassen der Wannseebahn und des S-Bahn-Rings. Aufgrund ihrer Bedeutung für den öffentlichen Nahverkehr in Berlin ist davon auszugehen, dass sie langfristig als Verkehrstrasse erhalten bleiben und daher nicht bebaubar sind. Öffentliche Grünflächen sind die gewidmete Grünanlage "Cheruskerpark" östlich und die gewidmete Grünanlage "GASAG Nordspitze" nördlich des Kerngebiets.
Im Einzelnen stellt sich die Situation wie folgt dar:

Im Westen des Plangebietes grenzt als Verkehrsfläche die mindestens 25 m breite Bahnanlage der Wannseebahn an das Kerngebiet. Zur Grundstücksgrenze wird durch die Baukörper ein Abstand von mindestens 9,5 m eingehalten. Lediglich der Baukörper 1 ermöglicht eine Bebauung unmittelbar auf der Grundstücksgrenze. Die Abstandsflächen der Baukörper 1, 5 und 6 überschreiten die Grundstücksgrenze, jedoch nicht die der Bahnanlage. Darüber hinaus wurden im Ergebnis der ersten öffentlichen Auslegung die zulässige Höhe baulicher Anlagen an der Südspitze (Baukörper 1) und an der Nordspitze (Baukörper 6) zugunsten der Abstandsflächen jeweils um 7,0 m reduziert.

Nördlich des Kerngebietes grenzt die öffentliche Grünfläche "GASAG Nordspitze" an. Die Abstandflächen der Baukörper 6 und 7 überschreiten die Grundstücksgrenze und liegen teilweise auf der Grünfläche "GASAG Nordspitze", jedoch nicht bis zu deren Mitte.

Im Osten des Kerngebietes überschreiten die Abstandsflächen der im Außenring des Gasometers zulässigen Bebauung (Baukörper 10) und die Bebauung im südlich angrenzenden Baukörper 13 die Grundstücksgrenze, nicht jedoch die Mitte der angrenzenden öffentlichen Grünfläche "Cheruskerpark".

Im Süden des Kerngebietes grenzt die Torgauer Straße und in einem kleinen Abschnitt der Sachsendamm an das Kerngebiet. Jenseits der Torgauer Straße liegen die Grundstücke Torgauer Straße 16 und 17 (Flurstücke 115, 135 und 107, 108 der Flur 56), wobei Nr. 16 Teil der eisenbahnrechtlich gewidmeten Bahnanlagen des S-Bahnrings ist. Die Abstandsflächen der Baukörper 1 und 14 überschreiten die Mitte der Torgauer Straße. Die Abstandsfläche des Baukörpers 1reicht teilweise bis in das Grundstück Torgauer Straße 16 hinein. Abstandsflächenrechtliche Konflikte bestehen hier nicht, da, soweit das Grundstück ohnehin nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche Ringbahn zu rechnen ist, wegen der geringen Tiefe der Fläche und der weitgehenden Belegung durch Böschungen für den Gleiskörper eine Bebauung weitgehend ausgeschlossen ist. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Ost-West-Grünverbindung und die in der Bereichsentwicklungsplanung Schöneberg-Ost dargestellte Grünfläche mit einer Fuß- und Radwegverbindung, stehen einer Bebauung zudem entgegen. Die Mitte des Sachsendamms wird durch die Abstandsflächen des Baukörpers 1 nicht überschritten.

Im Ergebnis zeigt sich, dass sämtliche durch den Bebauungsplan zugelassenen Gebäude die abstandsrechtlichen Anforderungen gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO Bln gegenüber den Nachbargrundstücken einhalten. Eine Überdeckung von Abstandsflächen der Neubebauung mit der Bestandsbebauung in der Nachbarschaft erfolgt nicht. Somit werden die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange (Sozialabstand, Belichtung und Besonnung, Brandschutz) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber der Nachbarschaft nicht beeinträchtigt.

3.5.2 Abstandsflächen der Gebäude im Kerngebiet untereinander

Im Kerngebiet selbst werden bei maximaler Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und Gebäudehöhen die nach der Bauordnung für Berlin erforderlichen Abstandsflächen zwischen einzelnen Gebäuden in Teilbereichen verkürzt. Darüber hinaus werden in Teilbereichen Gebäude in den Abstandsflächen liegen. Dies ist zulässig, da der Bebauungsplan im Sinne von § 6 Abs. 5 Satz 3 BauO Bln kürzere Abstandsflächen ausdrücklich zulässt. Eine Übertragung von Baulasten auf andere Grundstücke ist nicht notwendig und nicht vorgesehen.

Die Überdeckung von Abstandsflächen stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

- Zwischen den Baukörpern 5 und 6 überdecken sich die Abstandsflächen nahezu vollständig. Aufgrund der erfolgten Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe auf 79,5 m über NHN (38 m über Gelände) im Baukörper 6 ist ein Überdecken des Baukörpers 5 durch die Abstandsfläche nicht mehr gegeben. Die Abstandsfläche des Baukörpers 5 überdeckt sich nach Südosten mit der Abstandsfläche des denkmalgeschützten Gebäudes in der Baukörperausweisung 9 in einer Tiefe von rd. 5 m.
- Zwischen dem Baukörper 6 und dem Baukörper 7 beträgt der Abstand rd. 15 m. Die Abstandsflächen überdecken sich nahezu vollständig. Eine Überdeckung des Baukörpers 7 durch Abstandsflächen ist durch die erfolgte Höhenreduzierung im Baukörper 7 hier ebenfalls nicht mehr gegeben.
- Die Abstandsflächen des Baukörpers 7 überlagern sich zudem nach Osten auf kleineren Teilflächen mit den Abstandflächen des Baukörpers 8A; sie ragen in zwei Bereichen auch geringfügig in die überbaubaren Grundstücksflächen.

- Nach Süden überschneiden sich die Abstandsflächen des Baukörpers 7 zudem mit den Abstandsflächen des Baukörpers 8C, in Teilbereichen erfolgt auch eine Überdeckung des Baukörpers 8A
- Marginale Abstandsflächenüberschneidungen erfolgen ferner zwischen den Bauköpern 8C und 9 sowie 8 und 8B.
- Die Abstandsflächen des Baukörpers 10 im Gerüst des Gasometers überdecken sich mit denen der Gebäude innerhalb der Baukörperausweisungen 8B, 9, 11, 12 und 13 und erstrecken sich dazu auch auf die genannten Baukörper. Die Überdeckung betrifft bei den Baufenstern 9, 11 und 13 jeweils Teilflächen im Eckbereich der jeweiligen Baukörper. Der Baukörper 8B wird zur Hälfte und der Baukörper 12 (Reglerhaus) nahezu vollständig überdeckt.
- Zwischen den Baukörpern 13 und 14 überdecken sich die Abstandsflächen in einer Tiefe von rd. 7 m.

Die Verringerung der Abstandsflächen in den genannten Abschnitten ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Es ist ein Ziel des Bebauungsplans, im Kerngebiet eine attraktive Nutzungsmischung zu ermöglichen, die zur Belebung des Areals beiträgt. Dieses erfordert eine hohe bauliche Dichte im Plangebiet (vgl. Kapitel A.III.3.1.1). Die Berücksichtigung der vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude, die vollständig erhalten werden sollen, begrenzt die Flächenpotenziale zur Anordnung neuer Gebäude. Auch das städtebauliche Ziel, Sichtachsen auf den Gasometer und entlang der bestehenden denkmalgeschützten Gebäude freizuhalten, schränkt die Bebauungsmöglichkeiten ein. Zudem ist es das Ziel des Plangebers, die Bebauung im Kerngebiet zu konzentrieren, um im Norden des Plangebiets eine öffentliche Parkanlage festzusetzen. Insofern ergeben sich Bebauungsmöglichkeiten insbesondere entlang der Bahntrasse im Westen des Kerngebietes und entlang der Torgauer Straße. Gleichzeitig ist es beabsichtigt, die Höhendifferenzen zur Bebauung im Umfeld möglichst gering zu halten. Das Zusammenwirken dieser Ziele führt in der Abwägung dazu, dass in Teilbereichen die nach der Bauordnung für Berlin im Regelfall erforderlichen Abstandsflächen in der vorliegenden besonderen Situation verringert werden.

Die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes hat Einfluss auf die gewählte Anordnung der Gebäude. Die städtebaulich wichtigen Sichtachsen werden durch die geplanten Festsetzungen von Bebauung freigehalten. Sowohl von der Albertstraße, als auch von der Torgauer Straße und vom Sachsendamm bleibt der Gasometer weiterhin gut sichtbar. Dieses führt an anderen Orten zur Verringerung der Abstände zwischen den Gebäuden. Die Zulassung von höheren Gebäuden, die bei entsprechender Anordnung dazu führen könnte, dass die Abstandsflächen eingehalten werden, widerspricht sowohl den städtebaulichen Zielen, als auch den Belangen des Denkmalschutzes.

Die Bereiche, in denen die Abstandsflächen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans verkürzt werden, werden im Folgenden im Hinblick auf die einzelnen, durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange differenziert dargestellt. Dabei wird geprüft und abgewogen, ob die Verringerung der Abstandsflächen diese Belange im Hinblick auf die im Kerngebiet zulässigen Arbeitsstätten und Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben beeinträchtigt. Eine Prüfung der Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet ist dabei nicht erforderlich, da Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig sind. Eine Ausnahme kann nur zugelassen werden, wenn im Einzelfall die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse, auch im Hinblick auf die verkürzten Abstandsflächen nachgewiesen wird (vgl. Kapitel A.IV.3).

Bei den Darstellungen im Abstandsflächenplan ist generell zu berücksichtigen, dass es sich um eine Betrachtung des ungünstigsten Falls handelt, d.h. es wird unterstellt, dass alle Baukörperausweisungen bis an die Baugrenzen und bis zur zulässigen Oberkante bebaut werden. Dieses ist aufgrund der teilweise erweiterten Baukörperausweisungen nicht in Gänze realisierbar. Die tatsächliche Situation wird sich also in der Gesamtschau günstiger darstellen.

3.5.2.1 Schallschutz

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde für das Kerngebiet festgestellt, dass durch die Gebietsentwicklung keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 sowie der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Bereich von Fassaden mit verkürzten Abstandsflächen zu erwarten sind. Zwar sind in den Bereichen reduzierter Abstandsflächen, insbesondere zwischen den Baukörpern 5 und 6, 13 und 14 die Lärmwerte erhöht, aber nicht höher als an den der S-Bahn zugewandten Fassaden. Zudem dringt der Lärm in diese Bereiche nur geringfügig weiter ein, als in Abschnitten, bei denen die erforderlichen Abstandsflächentiefen eingehalten werden, d.h. die Abstandsflächenverkürzungen führen nicht zu einer Erhöhung der Lärmbelastung. Am relevanten Immissionspunkt (IP 134 auf der Südwestseite der Baukörperausweisung 6) werden Werte von maximal 56,4 dB(A) tags und 50,8 dB(A) nachts erreicht. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 liegen bei 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts. Zwischen den Baukörpern 13 und 14 resultiert die Lärmbelastung weitgehend aus der Zufahrt zum Plangebiet. Die Werte am Immissionspunkt 111 (Ostseite der Baukörperausweisung 14) liegen tags bei maximal 63,8 dB(A), nachts bei maximal 56,4 dB(A). Der Orientierungswert nach DIN 18005 von 65 dB(A) tags wird eingehalten, der Orientierungswert von 55 dB(A) nachts wird geringfügig überschritten. In diesem Abschnitt liegt es in der Hand des Bauherrn, geeignete Lärmschutzmaßnahmen an der Zufahrt oder an den Gebäuden zu treffen, um einen angemessenen Lärmschutz zu gewährleisten. Eine Aufweitung des Abstandes ist aufgrund der geringfügigen Überschreitung nicht angemessen.

3.5.2.2 Lufthygiene

Im Ergebnis der Untersuchung der lufthygienischen Situation (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft, 2008) stellten die Gutachter fest, dass es in Bezug auf die Stickstoffdioxid-Immissionen (NO_2) nach Realisierung der nach dem Bebauungsplan zulässigen Gebäude nicht zu auffälligen Schadstoffanreicherungen kommt. Der Gehalt an Feinstaub PM_{10} (mittlerer aerodynamischer Partikeldurchmesser von 10 Mikrometern) in der Luft ist demnach ebenfalls niedrig. Entsprechendes gilt für Benzol- und $PM_{2,5}$-Immissionen. Die Grenzwerte werden nach Aussage der Gutachter auch in Bereichen mit verkürzten Abstandsflächen sicher unterschritten.

3.5.2.3 Mikroklima

Im Fachgutachten Klima (iMA Richter und Röckle, 2009) wurde im Ergebnis festgehalten, dass aus klimatischer Sicht, bei Beachtung von Planungshinweisen, keine erhebliche Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten ist. Die Planungsempfehlungen beziehen sich nicht auf Bereiche mit verkürzten Abstandsflächen. Darüber hinaus werden technische Maßnahmen zur Energienutzung empfohlen und Aussagen zur Gestaltung der Dachoberflächen und zur Anordnung von Wasserspielen gegeben, die ebenfalls keinen Bezug zu Abstandsflächen haben.

3.5.2.4 Ausblick und Sozialabstand

Nach der Arbeitsstättenverordnung müssen dauerhaft genutzte Arbeitsräume eine Sichtverbindung nach außen aufweisen. Dies ist auch in Bereichen mit verkürzten Abstandsfläche gewährleistet, da starke Unterschreitungen (Erstreckung von Abstandsflächen in einen benachbarten Baukörper) nur in relativ kleinen Bereich zugelassen werden und zudem die Anordnung der Baukörper gewährleistet, dass keine langen Schluchten zwischen Gebäuden entstehen können.

Einblicke voneinander gegenüberliegenden Gebäuden sind nicht vollständig auszuschließen. Auch dieser Aspekt ist bei der im Plangebiet künftig zulässigen Nutzung von geringerer Bedeutung, da die 'Privatheit' bei Büro- und Dienstleistungsnutzungen in der Regel ohnehin nicht von vorrangiger

Bedeutung ist. Da es sich zudem um ein Baugrundstück handelt, hat der Eigentümer es selbst in der Hand, durch entsprechende Grundrissgestaltung (z. B. Anordnung von Erschließungswegen, Neben- und Lagerräumen) störende Blickbeziehungen zu reduzieren. Außerdem können Einblicke durch Sichtschutz an den Fenstern vermindert bzw. verhindert werden. Dieses gilt auch für Gebäude des Beherbergungsgewerbes. Zwar besteht hier durchaus ein Interesse am Schutz einer 'Privatheit'. Aufgrund der zeitlich eingeschränkten Nutzung ist auch hier ein Schutz durch bauliche Maßnahmen (Milchglas, Jalousien, Vorhänge) vertretbar.

3.5.2.5 Belichtung und Besonnung

Um die künftige Situation im Hinblick auf die Belichtung und Besonnung der künftigen Gebäude im Plangebiet beurteilen zu können, wurde eine Verschattungsstudie erarbeitet (jh-planungsgesellschaft mbH, Studie zum Schattenwurf vom 1.9.2020), in der auch Aussagen zur Belichtungssituation getroffen werden. Aufgrund dieser Untersuchung kann festgestellt werden, dass trotz der gegenüber den Anforderungen der Bauordnung für Berlin verringerten Abstandsflächen innerhalb des Kerngebiets, eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Arbeitsstätten und Räume in Beherbergungsbetrieben gegeben ist. Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass nach der Arbeitsstättenverordnung keine Notwendigkeit einer Besonnung besteht. In Ziffer 3.4 heißt es lediglich: "Die Arbeitsstätten müssen möglichst ausreichend Tageslicht erhalten." Eine Besonnung des Raumes ist insbesondere bei Bildschirmarbeitsplätzen oft sogar unerwünscht.

Im Folgenden wird auf die Besonnungs- und Belichtungssituation für jede der potenziellen Fassaden[1] eingegangen, die an Baugrenzen errichtet werden können und durch deren Festsetzung die nach der Bauordnung für Berlin erforderlichen Abstandsflächentiefen unterschritten werden können. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des Sonneneinfallswinkels selbst bei einer Einhaltung einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H - abhängig von der Lage der Gebäude - eine gegenseitige Verschattung erfolgen kann. Im Einzelnen stellt sich die Besonnung - alle Angaben beziehen sich auf den 21. März[2] - wie folgt dar:

- Baukörper 5
  Die Überdeckung von Abstandsflächen betrifft die nordöstliche Fassade (gegenüber Baukörper 6). Sie erhält am Morgen 1,5 Stunden vollständig Sonne. Dieses entspricht der Besonnungsdauer der Nordostfassade des Baukörpers 6, dessen Abstandsflächen keine Einschränkungen aufweisen. Insofern resultieren aus der Einschränkung der Abstandsflächen keine Auswirkungen auf die Besonnung.
- Baukörper 6
  Die erforderlichen Abstandsflächen werden an der südwestlichen (gegenüber Baukörper 5) und der südöstlichen Fassade (gegenüber Baukörper 7) unterschritten, wobei bei letztgenannter nur eine teilweise Überdeckung vorhanden ist. Die südwestliche Fassade erhält mindestens 1,5 Stunden vollständig Sonne. Über mehr als fünf weitere Stunden ist weniger als 1/3 der Fassade verschattet. Die Südostfassade erhält mindestens 2,0 Stunden täglich vollständig Sonne, wobei sich über weitere 5 Stunden nur die unteren Geschosse im Schatten des gegenüber liegenden Gebäudes befinden.
- Baukörper 7
  Im Baukörper 7 werden an der Nordwestfassade (gegenüber Baukörper 6) die Abstandsflächen unterschritten. Die Nordwestfassade liegt am Vormittag im eigenen Gebäudeschatten und erhält

[1] Im Folgenden wird wegen der besseren Lesbarkeit der Begriff 'Fassaden‘ verwendet. Konkret gemeint sind damit Baugrenzen, an denen Fassaden mit Fenstern für Aufenthaltsräume errichtet werden können.

[2] Die theoretisch maximale Sonnenscheindauer am 21. März beträgt 12 Stunden. Abhängig von der Ausrichtung der jeweiligen Fassade ist die erreichbare maximale Besonnung geringer.

am 21. März komplett mindestens eine Stunde Sonne. Der Schatten des gegenüber liegenden Gebäudes fällt erst ab 16:00 Uhr in einem relevanten Umfang (mehr als 50 % der Fassadenfläche) auf das Gebäude innerhalb der Baukörperausweisung 7.

- Baukörper 8
  Im Baukörper 8 werden an der Südwestfassade (gegenüber Baukörper 8B) die Abstandsflächen geringfügig unterschritten. Wegen der nur geringen Überlagerung in einem kleinen Teilabschnitt erfolgt keine nennenswerte Einschränkung der Besonnung.
- Baukörper 8A
  Im Baukörper 8A werden an der Westfassade (gegenüber Baukörper 7) die Abstandsflächen unterschritten. Der betroffene Fassadenabschnitt wird vormittags und mittags über vier Stunden besonnt.
- Baukörper 8B
  Im Baukörper 8B werden an der Westfassade (gegenüber Baukörper 10) die Abstandsflächen unterschritten. Die Fassade wird vormittags für eine Stunde und gegen Abend für eine halbe Stunde besonnt. Aufgrund der geringen Gebäudetiefe verfügen die dort gelegenen Räume zusätzlich über Außenwände nach Nordwesten bzw. Südosten, über die eine zusätzliche Belichtung gewährleistet wird.
- Baukörper 8C
  Im Baukörper 8B werden an der Nordostfassade (gegenüber Baukörper 7) die Abstandsflächen unterschritten. Diese Fassade wird am Morgen für 1,5 Stunden besonnt. Die geringe Besonnung resultiert aus der Selbstverschattung aufgrund der Orientierung Richtung Norden, die Bebauung im Baukörper 7 bewirkt keine zusätzliche Verschattung.
- Baukörper 9
  Im Baukörper 9 kommt es an der nordwestlichen Fassade (gegenüber Baukörper 5) und der südlichen Ecke (gegenüber Baukörper 10) zur Überdeckung von Abstandsflächen. Auf die nordwestliche Fassade fällt 1,5 Stunden direktes Sonnenlicht. Die südliche Fassadenecke erhält am Nachmittag drei Stunden Sonne.
- Baukörper 10
  Die Abstandsfläche des rundes Baukörpers 10 überdecken sich nach Norden mit den Abstandflächen der Baukörper 9 und 8B, nach Westen mit den Abstandsflächen der Baukörper 11 und 12 und nach Süden mit den Abstandsflächen des Baukörpers 13. Die West- und Südseite erhalt am Nachmittag über die gesamte Höhe 2 Stunden Sonne. Die oberen Geschosse sind ganztägig besonnt. Die Nordseite erhält in den frühen Morgen- und späten Abendstunden für ca. 0,5 Stunden Sonne. Die geringe Besonnung dieser Fassade resultiert wegen ihrer Orientierung maßgeblich aus der Selbstbeschattung. Aus der geringen Überlagerung den Abstandsflächen mit den nördlich gelegenen Gebäuden erfolgt keine zusätzliche Einschränkung der Besonnung.
- Baukörper 11
  Die Abstandsflächen des Baukörpers 11 überdecken an der östlichen Gebäudeecke die der zulässigen Bebauung im Gasometer (Baukörper 10). Die südöstlich orientierte Fassade der von der Abstandsflächenüberdeckung betroffenen Ecke des Gebäudes erhält vier Stunden Sonne. An der nordöstlichen Giebelseite ist die Besonnung bereits aufgrund der Orientierung begrenzt. Wie auch im Bestand fällt kein direktes Sonnenlicht auf die Giebelseite. Aufgrund einer Gebäudetiefe von 16 m ist dennoch eine ausreichende Belichtung gewährleistet, zumal das dem Giebel gegenüberliegende Gebäude erst in größerer Entfernung angeordnet ist.
- Baukörper 12
  Der Baukörper 12 hat eine Grundfläche von rd. 46 m². Es handelt sich um einen denkmalgeschützten Betriebsraum, der weitgehend von den Abstandsflächen des Baukörpers 10 überdeckt wird. Unabhängig von der künftigen Nutzung kann aufgrund der geringen Grundfläche festgestellt werden, dass keine Nutzung mit einseitiger Belichtung zum Gasometer erfolgen wird. Aufgrund der Verschattungsstudie ist von einer Besonnungsdauer des Gebäudes von mindestens

4,5 Stunden auszugehen. Eine ausreichende Belichtung ist aufgrund der geringen Grundfläche gegeben.

- Baukörper 13
  Im Baukörper 13 kommt es an der nördlichen Ecke (gegenüber Baukörper 10) und der westlichen Fassade (gegenüber Baukörper 14) zur Überdeckung von Abstandsflächen. Die nordöstliche Fassade der Baukörperausweisung erhält morgens komplett zwei Stunden Sonne. Eine Verschattung durch das im Baukörper 10 (Gasometer) zulässige Gebäude erfolgt aufgrund seiner Lage nördlich des Baukörpers 13 nicht. Die Belichtung dieser Seite des Baukörpers ist als unproblematisch einzustufen, da der Baukörper 10 der Baugrenze nicht direkt gegenüberliegt. Die Überlagerung der Abstandsflächen resultiert im Wesentlichen aus der atypischen runden Form des Baukörpers 10. Die nordwestliche Ecke des Baukörpers erhält für eine halbe Stunde Sonne. Dieses ist jedoch nicht durch eine Verschattung durch Gebäude im Baukörper 10 zurückzuführen, sondern auf die Orientierung Richtung Norden. Die westliche Fassade, erhält für mindestens eine Stunde vollständig Sonne.
- Baukörper 14
  Im Baukörper 14 kommt es an der östlichen Fassade (gegenüber Baukörper 13) zur Überdeckung von Abstandsflächen. Die Fassade ist für mindestens 1,5 Stunden am Vormittag vollständig besonnt. Für mindestens vier Stunden liegt mindestens die Hälfte der Fassade in der Sonne.
- Baukörper 15
  Der Baukörper umfasst das ca. 65 m² große denkmalgeschützte ehemalige Reglerhaus. Aufgrund seiner Anordnung auf dem Grundstück in Bezug auf die anderen Gebäude liegt das Gebäude zwischen 8.00 Uhr und 17.00 Uhr mit mindestens einer Fassade in der Sonne. Eine ausreichende Belichtung dieses Gebäudes mit einer Grundfläche von rd. 85 m² ist aufgrund der an drei Seiten gesicherten großen Entfernung zu anderen Gebäuden gewährleistet.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass trotz der Unterschreitung der Abstandsflächentiefe in Teilbereichen, insgesamt von einer ausreichenden Besonnung und Belichtung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgegangen werden kann.

Eine moderate Vergrößerung der Abstände zwischen den Gebäuden würde aufgrund der Ausrichtung der Gebäude nicht bzw. nur unwesentlich zu einer Verringerung der Verschattung führen. Grundsätzlich würden höhere Gebäude mit einer geringeren Grundfläche zur Verringerung der Überdeckung von Abstandsflächen und damit einhergehend zu einer geringeren gegenseitigen Verschattung im Plangebiet führen. Dieses würde jedoch den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet widersprechen. Hohe solitäre Gebäude im Plangebiet, die nicht nur die Bestandsbebauung im Umfeld, sondern auch den Gasometer überragen, stellen keine städtebaulich angemessene Lösung für das Plangebiet dar. Auch eine versetzte Anordnung der Gebäude entlang der Trasse der Wannseebahn könnte zur Verringerung der Überdeckung von Abstandsflächen führen, widerspräche aber den städtebaulichen Zielen der Schaffung bestimmter Blickachsen. Darüber hinaus würden Baukörper dadurch näher an die denkmalgeschützten Gebäude heranrücken. Dies ist aus Gründen des Denkmalschutzes nicht vertretbar. Bei der Überdeckung der Abstandsflächen durch den Baukörper 10 (Gasometer) ist zudem zu berücksichtigen, dass aufgrund der runden Form die Abstandsflächen größer sind, als dieses bei einem quadratischen Gebäude der Fall wäre. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass sowohl das Stahlgerüst des Gasometers als auch die Gebäude in den Baukörpern 9, 11 und 12 unter Denkmalschutz stehen und daher keine Verschiebung der Gebäude möglich ist.

Eine individuelle differenzierte Betrachtung der Belichtung jeder einzelnen künftigen Nutzungseinheit würde das Instrument des Bebauungsplans überfordern, zumal wesentliche Faktoren wie Geschosshöhen, Raumgrößen, Gebäudegrundrisse, Fensterflächen und -höhen und Farbe der jeweils gegenüberliegenden Fassade nicht bekannt sind. Es erfolgte jedoch eine Gesamtbetrachtung der

Verschattung und damit mittelbar der Helligkeit im Plangebiet. Aus den entsprechenden Darstellungen in der Verschattungsstudie geht hervor, dass aufgrund der Gebäudestruktur die Helligkeit im Plangebiet höher ist als in den umliegenden Gebieten.

3.5.2.6 Brandschutz

Belange des Brandschutzes sind aufgrund der reduzierten Abstandsflächen nicht tangiert. Der aus Gründen des Brandschutzes erforderliche Abstand von 5,0 m wird nirgends unterschritten. Selbst der in Gewerbe- und Industriegebieten notwendige Abstand von 0,2 H wird fast überall gewahrt.

3.6 Weitere Arten der Nutzung

3.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Der im Plangebiet befindliche Teil der Torgauer Straße wird in seiner gegenwärtigen tatsächlichen Nutzungsbreite planungsrechtlich gesichert. Hierüber wird das Kerngebiet erschlossen.

Das Land Berlin hat einen Teil des Flurstückes 55 der Flur 56 erworben, auf dem sich gegenwärtig teilweise der nördliche Gehweg befindet. Das Flurstück war zuvor trotz öffentlicher Widmung in privatem Eigentum.

Wie im nachfolgenden Kapitel A.III.3.6.1.1 ausgeführt wird, kommt die verkehrstechnische Untersuchung (Stand 09/2020, VCDB GmbH) zu dem Ergebnis, dass die Erschließung des Kerngebiets für Kfz-Verkehr bei einer Geschossfläche von insgesamt max. 135.000 m² allein über die Torgauer Straße erfolgen kann.

Nach Osten wird die Torgauer Straße nicht in Richtung zur Cheruskerstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche fortgesetzt. Hier schließt sich eine neu ausgebaute Fuß- und Radwegeverbindung an, deren planungsrechtliche Sicherung als öffentliche Parkanlage und Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg", über den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan XI-231b geplant ist. Dieser östlich angrenzende Abschnitt der ehemaligen Torgauer Straße wurde zu diesem Zwecke stillgelegt. Die Straßenbegrenzungslinien, die noch gelten, können erst durch Festsetzung des B-Plans XI-231b aufgehoben werden. Da nach derzeitigem Recht der Status der Torgauer Straße in ihrer gesamten Länge (d. h. bis zur Cheruskerstraße) als Straßenverkehrsfläche noch fortbesteht, erfolgt hier keine neue Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie.

3.6.1.1 Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung (VCDB GmbH, 09/2020) wurden die verkehrlichen Auswirkungen durch die Entwicklung des "EUREF-Campus" mit einer Geschossfläche von 135.000 m² auf das bestehende Straßennetz geprüft und bewertet. Dabei wurde auch untersucht, ob die Torgauer Straße bei Reduzierung der gesamten Geschossfläche im Kerngebiet als alleinige Erschließungsstraße die zu erwartenden Verkehrsströme abwickeln kann und wie die Kapazitäten der Zufahrtsstraßen zum "EUREF-Campus" gewählt werden müssen.

In der bestehenden Situation zeigte sich, dass die aktuellen Nutzungen, die auf dem Campus stattfinden, einen sehr geringen Anteil Kfz-Verkehr am Modal-Split erzeugen (rd. 22 %). Die in früheren Prognosen ausgewiesenen Verkehrsbelastungen im Kfz-Verkehr werden damit deutlich unterschritten. Die Verkehrsbelastung der Torgauer Straße beträgt im Bestand (Jahr 2020, bei BGF 66.500 m²

und 2.800 Beschäftigten) ca. 1.700 Kfz/24h. Der Quell- und Zielverkehr liegt somit jeweils im Bereich von etwa 850 Kfz/24h. Hierbei handelt es sich um eine relativ geringe Anzahl an Kfz-Fahrten. Für den Prognosehorizont wurde ebenfalls ein MIV-Anteil von 22 % für Beschäftigte unterstellt, sodass für eine BGF von 135.000 m² daraus 3.500 Kfz-Fahrten/24h ermittelt wurden. Im Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung kann dieses Verkehrsaufkommen über die Torgauer Straße abgewickelt werden und das bestehende Erschließungssystem unter Berücksichtigung ausgewählter Maßnahmen die erforderliche Leistungsfähigkeit sicherstellen. Damit ist eine zusätzliche Erschließungsstraße (bisher die Planstraße A) verkehrlich nicht notwendig. Die Untersuchungen erbrachten, in Relation zu Flächenverbrauch und Kosten, keinen signifikanten verkehrlichen Mehrnutzen bei der Erschließung des EUREF-Campus über eine zusätzliche Planstraße in Richtung Süden. Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz hat die Verkehrsuntersuchung geprüft und einer Fortführung des Bebauungsplanverfahrens ohne Planstraße A zugestimmt.

Die Maßnahmen zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des bestehenden Erschließungssystems betreffen die Öffnung des Mittelstreifens auf der Dominicusstraße für Wendeverkehre aus der Torgauer Straße in Richtung Osten sowie die Anpassung der Freigabefenster der Lichtsignalanlagen an den Knotenpunkten Dominicusstraße/Ebersstraße und Sachsendamm/BAB 103. Die kapazitätssteigernde Maßnahme an den Knotenpunkten der Achse Dominicusstraße/Sachsendamm ist größtenteils bereits im Prognose-Nullfall notwendig. Für eine bessere Erschließung des Fuß- und Radverkehrs ist die Torgauer Straße mit einer Asphaltierung und Verbreiterung der Gehwege zu ertüchtigen. Aufgrund der Lage (Teil des übergeordneten Radverkehrsnetzes, für Kfz eine Sackgasse) wird die Einrichtung einer Fahrradstraße fachgutachterlich empfohlen. Ferner wird eine zusätzliche signalisierte Querung südlich der Torgauer Straße als wichtig erachtet, um eine bessere Verknüpfung zum S-Bahnhof Schöneberg sicherzustellen, aber auch, um die Querung über den Sachsendamm für Fußgänger und Radfahrer weiter zu erleichtern. Überlegungen, Fahrgäste direkt vom S-Bahnhof über eine vorhandene und entsprechend herzurichtende Leitungsbrücke über den Sachsendamm auf das EUREF-Gelände zu führen, sollten weiterverfolgt werden. Diese Maßnahmen liegen außerhalb des Einflussbereichs dieses Bebauungsplans, werden jedoch zwischen dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz und teilweise der Deutschen Bahn und des Grundstückseigentümers abgestimmt.

3.6.1.2 Bereiche für Ein- und Ausfahrten

Die Zufahrt zum Kerngebiet erfolgt über die Torgauer Straße. Dazu werden zwei Bereiche für Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die hauptsächliche Ein- und Ausfahrt, insbesondere für Anlieferungen, Ver- und Entsorgung sowie für die Zufahrt zur Tiefgarage, befindet sich am zentralen Eingang zum Kerngebiet, am nördlichen Ende der Torgauer Straße.

Ein weiterer Bereich für Ein- und Ausfahrten ist im südlichen Bereich der Torgauer Straße, östlich der Baukörperfestsetzung 1 vorgesehen. Diese zusätzliche Zufahrt soll der Erschließung des Baukörpers 1 dienen, um das Vorfahren und Wenden von Fahrzeugen zu ermöglichen. Die genaue Lage der Zufahrt innerhalb dieses Ein- und Ausfahrtsbereichs ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen. Mit der Festsetzung von Bereichen für Ein- und Ausfahrten werden Zufahrten zum Kerngebiet an anderer Stelle im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-29 ausgeschlossen.

3.6.2 Fläche für Tiefgaragen

Die notwendigen Stellplätze für Beschäftigte und Besucher werden überwiegend innerhalb von Tiefgaragen gedeckt, um den oberirdischen Freiraum von höher städtebaulicher Qualität gestalten zu können.

Eine im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete Untersuchung (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft, 2008) kam auf einen voraussichtlichen Bedarf von insgesamt 1.620 Stellplätzen. Dieser Stellplatzermittlung lagen noch eine Geschossfläche von 165.000 m² im Kerngebiet, ein MIV-Anteil am Modal Split von 40 % für Beschäftigte und 60 % für Besucher sowie ein Verkehrsaufkommen von 8.300 Kfz-Fahrten pro Tag bei vollständiger Entwicklung zugrunde. Diese Untersuchung aus dem Jahr 2008 verfolgte noch einen konventionellen Ansatz. Aus heutiger Sicht kann der Stellplatzbedarf unter Berücksichtigung der sehr guten ÖPNV-Verbindung und der Ziele zur Verringerung des motorisierten Individualverkehrs deutlich reduziert werden.

Wie die aktualisierte Verkehrsuntersuchung (siehe Kapitel A.III.3.6.1.1) zeigte, reduziert sich das prognostizierte Verkehrsaufkommen bei einer BGF von 135.000 m² und dem angepassten Modal-Split (MIV-Anteil im Bestand und der Prognose von rd. 22 % für Beschäftigte) auf 3.500 Kfz-Fahrten pro Tag. Damit einher geht auch eine Verringerung der Anzahl an Beschäftigten im Kerngebiet sowie im Endergebnis eine deutliche Reduzierung des voraussichtlichen Stellplatzbedarfs. Die relativ geringe Anzahl an Kfz-Fahrten im Bestand lässt darauf schließen, dass der Pkw in der Erschließung, insbesondere aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung, eine untergeordnete Rolle spielt. Der Bedarf an 1.620 Stellplätzen entspricht damit nicht mehr den aktuellen Rahmenbedingungen und kann nur als Worst-Case-Szenario herangezogen werden.
Um den Bedarf an Stellplätzen zu decken und in Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen erfolgt eine zeichnerische Bestimmung der Flächen auf rd. 18.760 m² im Kerngebiet, auf denen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Tiefgaragen zulässig sind. Die Tiefgarage soll zweigeschossig ermöglicht werden, sodass insgesamt ein Flächenangebot von rd. 37.520 m² für unterirdische Stellplätze zur Verfügung steht. Auf dieser Grundlage ergibt sich bei einer durchschnittlichen Fläche von 27 m²/Stellplatz eine Anzahl von rd. 1.390 Stellplätzen, die im Kerngebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden können. Unter Berücksichtigung des im aktuellen Bestand und in aktueller Prognose geringeren Verkehrsaufkommens gegenüber der Untersuchung aus dem Jahr 2008 wird dieses Stellplatzangebot als ausreichend erachtet. Darüber hinaus ist zu beachten, dass auch die durch Baugrenzen festzusetzenden überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich unterbaubar sind, sodass zusätzliche Tiefgaragenflächen zur Verfügung stehen, sofern sie nicht für andere Erfordernisse bzw. Nutzungen benötigt werden. Die Begrenzung der ausgewiesenen Fläche für Tiefgaragen erfolgt in Abwägung der Belange des Bodenschutzes und des Grundwassers: Im Kerngebiet wird ein Anteil an unversiegelten Flächen (rd. 20 %) gesichert und bei einer höheren Anzahl der Tiefgaragengeschosse wäre ein Eingriff in das Grundwasser erforderlich.
Durch die zeichnerische Festsetzung des Flächenangebots für unterirdische Stellplätze soll vermieden werden, dass durch die künftigen Nutzer auf Parkraum in den angrenzenden Quartieren ausgewichen wird. Eine Verpflichtung zur Herstellung der Stellplätze ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung jedoch nicht. Über den Bebauungsplan können nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Tiefgaragen geschaffen werden.

Auch wenn teilweise unterhalb der Baukörperausweisungen Stellplätze angeordnet werden, ergibt sich daraus nicht, dass die Flächen für Tiefgaragen überdimensioniert sind. Es ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der geplanten Hauptzufahrt im Süden des Plangebietes und der Ausdehnung der künftigen Tiefgarage sich ein über den üblichen Durchschnittswerten liegender Flächenbedarf ergeben kann.

Bei der räumlichen Begrenzung der Tiefgarage wurde berücksichtigt, dass die an den Grundstücksgrenzen im Westen und im Osten vorhandenen ortsbildprägenden Baumbestände nicht gefährdet werden. Ebenso soll vermieden werden, dass der denkmalgeschützte Gebäudebestand durch den

Bau der Tiefgaragen beeinträchtigt wird, sodass auch hier, soweit möglich und vertretbar, ein Mindestabstand von 3 m eingehalten wird. Allerdings ist es teilweise bereits aufgrund der erforderlichen Bodensanierungsmaßnahmen ohnehin erforderlich, Abgrabungen vorzunehmen, die bis an die denkmalgeschützten Gebäude herangehen. Die Zulässigkeit einer unterirdischen Bebauung im zeichnerisch dargestellten Umfang entbindet den Bauherren nicht von seiner Verpflichtung zum Erhalt der denkmalgeschützten baulichen Anlagen, auch wenn die Tiefgaragen bis an die Gebäude heran zulässig sind.

Die Lage und Ausdehnung der Tiefgaragenfläche werden durch die Führung der 110-kV-Ölkabelsysteme im Kerngebiet (gesichert durch Leitungsrechte) voraussichtlich nicht eingeschränkt, hierzu wurden bauliche Optionen durch den Grundstückseigentümer bereits geprüft. Weiteres wird über privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Grundstückseigentümer und Leitungsträger geregelt.

3.6.3 Öffentliche Grünfläche

Ein wesentliches Planungsziel ist die Sicherung der bereits hergestellten öffentlichen Grünfläche auf der Nordspitze im Plangebiet. Die jahrelang öffentlich unzugängliche Nordspitze des ehemaligen GASAG-Geländes wird, mit einer Fläche von rd. 7.000 m², als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" festgesetzt. Die öffentliche Parkanlage wird begrenzt von der planfestgestellten Wannseebahntrasse im Westen, dem Kerngebiet im Süden und den Cheruskerpark auf der ehemaligen Trasse der S-Bahn im Osten. Durch die beabsichtigte Festsetzung werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans, der Bereichsentwicklungsplanung sowie des Landschaftsprogramms umgesetzt und ein langjähriges bezirkliches Ziel planungsrechtlich gesichert. Mit der Festsetzung wird der östlich angrenzende 'Cheruskerpark' erweitert, der etwa 1,5 m höher liegt. Die Nordspitze dient der Verbesserung der Grünflächenversorgung des angrenzenden, dicht bebauten gründerzeitlichen Quartiers.

Der Park an der Nordspitze wie auch der Cheruskerpark sind Teil eines übergeordneten Konzeptes zur Verbesserung der Versorgung mit Grünanlagen bzw. der Verknüpfung der vorhandenen Parkanlagen, das im Rahmen des Förderprogramms Nachhaltige Erneuerung (ehemals Stadtumbau West) für das Gebiet Schöneberg-Südkreuz umgesetzt werden soll. Wesentliche Bestandteile dieses Konzeptes sind die 'Schöneberger Schleife' und die 'Ost-West-Spange'. Mit der 'Schöneberger Schleife' erhielt die Schöneberger Insel eine Verbindung zu dem Hans-Baluschek-Park im Südgelände sowie zu dem Park Gleisdreieck. Mit der 'Ost-West-Spange' (Alfred-Lion-Steg) wurde eine attraktive Wegeverbindung zwischen dem Gebiet östlich der S-Bahn-Trassen der S2 und dem Leuthener Platz geschaffen.

Innerhalb der Parkfläche an der Nordspitze sind parallel zur Trasse der Wannseebahn öffentliche Bolzplätze vorgesehen. Die Beurteilung der Lärmimmissionen erfolgt gemäß Bolzplatz-Verordnung (BolzVo vom 03.02.2021). Die Abstandsregelung gemäß § 3 Abs. 1 Bolzplatz-Verordnung wird erfüllt. Der Abstand zwischen der äußeren Grenze der Fläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz und dem von den Geräuschen, die durch den Betrieb des Bolzplatzes verursacht werden, am stärksten betroffenen Fenster eines schutzbedürftigen Raums beträgt mehr als 15 Meter. Vom Bolzplatz gehen insofern keine negativen Beeinträchtigungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einher.

Für Bolzplätze innerhalb der öffentlichen Parkanlage besteht ein erheblicher Bedarf. Im Hinblick auf die angrenzenden Nutzungen hat sich ein Standort im Südwesten der Parkanlage parallel zur Trasse der S-Bahn als am günstigsten erwiesen. Andere Standorte sind deutlich näher an Wohn-

gebäuden, die ein höheres Schutzbedürfnis haben als die Nutzungen im Kerngebiet. Mit dem Erwerb des ehemaligen Flurstücks 39 der Flur 56 (jetzt: Flurstück 141 - Cheruskerpark) durch das Land Berlin wurden die Voraussetzungen für die Sicherung der Erschließung des Bolzplatzes geschaffen. Im Hinblick auf mögliche Abwehransprüche der Eigentümer der südlich angrenzenden Grundstücke und die Übernahme von Kosten für ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen erfolgen daher vertragliche Regelungen.

Aufgrund der historischen Nutzung als Kohlen- und Kokslager waren auf dem Gelände Bodenbelastungen vorhanden. Als Sofortmaßnahme wurde eine Teilfläche durch ein Geotextil und eine 0,3 m mächtige Bodenschicht abgedeckt. Um die geplante Nutzung als öffentliche Parkanlage zu ermöglichen, wurden Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die im Februar 2009 abgeschlossen wurden. Im Zuge dieser Maßnahmen wurden die beiden im Bereich der Nordspitze noch vorhandenen Gebäude des ehemaligen Gaswerks (Flaschenlager und Garagen) abgebrochen. Der gesamte belastete Boden wurde entsorgt und durch unbelasteten Boden ersetzt. Mit der Beseitigung der Altlasten war eine erhebliche Umweltentlastung verbunden, so dass dem Ausbau als öffentlicher Park (mit Bolzplatz) nichts entgegenstand.

Da die Erschließung der öffentlichen Parkanlage im Plangebiet zwar vertraglich geregelt ist, die betreffende Fläche aber bisher aufgrund ihrer Lage in Vergangenheit formal als nicht erschlossen galt, wurden die Grundstücke des Cheruskerparks im Juli 2009 vom Land Berlin erworben. Durch den Kauf der Fläche wurde das Flurstück 141 der Flur 56 zwar nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt, im Zusammenhang mit der künftig geplanten Lage der S-Bahn teilweise in Tunnellage (FNP-Darstellung) kann jedoch die Erschließung der öffentlichen Parkanlage sowohl gegenwärtig als auch künftig als gesichert angesehen werden. Die Festsetzung eines Gehrechtes im Kerngebiet oder andere bauliche Maßnahmen zur Erschließung der öffentlichen Parkanlage sind daher nicht erforderlich.

Das Stützbauwerk am östlichen Rand der öffentlichen Parkanlage an der Nordspitze diente ursprünglich der Sicherung des Bahndamms der bis etwa 1945 betriebenen Cheruskerkurve (Strecke Ringbahn zwischen den ehemaligen S-Bahnhöfen Papestraße - heute: Südkreuz - und Kolonnenstraße - heute: Julius-Leber-Brücke). Die Fläche des Bahndamms nebst Stützwand längs der östlichen Begrenzung zum im Verfahren befindlichen Bebauungsplan XI-231b hat das Land Berlin von der Vivico Real Estate GmbH im Jahr 2009 erworben. Die ehemalige Stützwand hat im Bereich des neu angelegten Parks eine Höhe von weniger als 1,5 m, so dass es sich laut Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt X F vom 30.11.2010 um kein Ingenieurbauwerk im Sinne der DIN 1076 handelt. Teile dieser Stützwand konnten in die Grünflächenplanung integriert werden.

3.7 Grünfestsetzungen

Vor dem ehemaligen Magazingebäude (Baukörper 2) befindet sich eine Gruppe von acht Winterlinden. Es handelt sich um Altbäume, die nach den Ergebnissen der Umweltprüfung (vgl. Kapitel A.II.2.4.1.1) in besonderem Maße erhaltenswert sind. Nach einem als Fachbeitrag zum Bebauungsplan erstellen Baumgutachten ist die Vitalität der Bäume überwiegend als "gut" einzustufen. Die vertraglich vereinbarten Bodensanierungsmaßnahmen in dem Bereich wurden abgeschlossen, eine Fällung der Bäume war zur Durchführung der notwendigen Arbeiten nicht erforderlich. Daher wird im Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Abs. 2 Nr. 25b) der Erhalt der Baumgruppe festgesetzt. Ergänzend ist die Erhaltung der Bäume auch im städtebaulichen Vertrag geregelt (vgl. Kapitel A.III.5.6).

Die Bäume tragen zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas bei. Sie reduzieren die sommerliche Aufheizung, erzeugen Kühlung durch Verdunstung und filtern Staub und Luftschadstoffe. Sie bieten darüber hinaus Lebensraum, Nist- und Nahrungsangebot für die heimische Tierwelt. Die Baumgruppe hat zudem eine hohe Bedeutung für die Gestaltung des Ortsbildes dieser städtebaulich prominenten Stelle an der zentralen Gebietsachse.

3.8 Technische Infrastruktur

Die bestehenden technischen Anlagen und Netzkapazitäten reichen für eine Versorgung der künftigen Bebauung im Plangebiet grundsätzlich aus. Eine Umverlegung der im Kerngebiet vorhandenen Übergabestation ist technisch möglich, wenn der Grundstückseigentümer dieses beabsichtigt. Ein Versorgungsstandort wird daher nicht gesichert. Ein Erfordernis, weitere Standorte der technischen Infrastruktur innerhalb des Geltungsbereiches vorzusehen, besteht nicht. Für die innerhalb des öffentlichen Straßenlandes liegenden Leitungen ist keine entsprechende Sicherung erforderlich. Zwei im Plangebiet unterirdisch verlaufende Trassen zur Versorgung mit elektrischer Energie werden im Bebauungsplan durch Leitungsrechte gesichert (siehe Kapitel A.III.3.10.2).

3.9 Immissionsschutz

3.9.1 Lufteinhaltung

TF 3.1 EL 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)

Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung gemäß Flächennutzungsplan. Die beabsichtigte Festsetzung zum Verbot der Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe dient dem Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen in einem dicht bebauten Innenstadtbereich. Daher wird allgemein nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL zugelassen (textliche Festsetzung 3.1). Andere Brennstoffe dürfen verwendet werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Massenströme[3] von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt der eingesetzten Brennstoffe nicht höher als die von Heizöl EL sind. Zulässig ist auch die Verwendung von Fernwärme. Eine separate Festsetzung hierzu ist nicht erforderlich, da es sich bei Fernwärme nicht um einen Brennstoff handelt. Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Diese Vorschriften bleiben durch den Bebauungsplan unberührt.

Mit der Regelung wird den Umweltbelangen in Bezug auf die Einhaltung von Emissionswerten sowie dem Aspekt der Nachhaltigkeit hinreichend Rechnung getragen. Darüber hinaus werden umfangreiche Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien zugelassen. Weitergehende textliche Festsetzungen, z. B. zum Einsatz an Primärenergie können nicht erfolgen, da die Verringerung des Primärenergieeinsatzes und der CO2-Emission zwar der umweltpolitischen Zielvorgabe des Landes

[3] Der Massenstrom (Emissionsmassenstrom) ist die während einer Betriebsstunde bei bestimmungsgemäßem Betrieb einer Anlage unter den für Luftreinhaltung ungünstigsten Betriebsbedingungen auftretende Emission der gesamten Anlage.

Berlin entsprechen, eine entsprechende Festsetzung aber nicht zulässig ist, da sie keinen bodenordnenden bzw. städtebaulichen Bezug hat. Auch der neu eingeführte § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB lässt nur zu, bestimmte Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energie zu treffen.

3.10 Sonstige Festsetzungen

3.10.1 Einteilung der Straßenverkehrsfläche

TF 4.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegende Straßenverkehrsfläche der Torgauer Straße wird zur Sicherung der Erschließung bestandsorientiert und entsprechend ihrer Widmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt (textliche Festsetzung 4.1). Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern obliegt dem zuständigen Fachamt.

3.10.2 Leitungsrecht

TF 4.2 Die Flächen a und b sind in einer Breite von 4,0 m unterirdisch mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Trägers der Versorgung mit elektrischer Energie zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zwei 110-kV-Ölkabelsysteme von überörtlicher Bedeutung und verschiedene Begleitkabel unterqueren das künftige Kerngebiet in West-Ost-Richtung zwischen der Wannseebahn und der Torgauer Straße. Diese Leitungen sind aufgrund ihrer Bedeutung für die Versorgung mit elektrischer Energie unterirdisch in einer Breite von 4 m durch Leitungsrechte zugunsten des zuständigen Trägers der Versorgung mit Elektroenergie zu belasten. Diese Breite ist ausreichend, um den Bestand der Kabelanlagen zu gewährleisten. Die konkrete Tiefenlage wird durch den Bebauungsplan nicht geregelt, da die Leitung bereits vorhanden ist. Privatrechtliche Regelungen zwischen Grundstückseigentümer und Leitungsträger bleiben unberührt.

Im Bebauungsplan-Entwurf werden auf der Fläche mit der Bezeichnung "a" zeichnerisch ein 5 m breiter Korridor und auf der Fläche mit der Bezeichnung "b" ein 9 m breiter Korridor bestimmt, in denen sich die Leitungen befinden.

Eine Umverlegung der Kabelanlagen ist technisch möglich, jedoch mit erheblichen Kosten verbunden. Auch eine Überbauung ist technisch grundsätzlich umsetzbar. Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans und die zu sichernden Leitungen widersprechen sich daher nicht. Sofern im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplans zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Leitungsträger einvernehmlich eine abweichende Trassenführung vereinbart wird, ist dieses möglich.

3.10.3 Außerkrafttreten bisheriger baurechtlicher Regelungen

TF 4.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

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

Durch den Bebauungsplan 7-29 werden die Festsetzungen des Baunutzungsplans aufgehoben. Die Aufhebung umfasst im Geltungsbereich des Baunutzungsplans neben der festgesetzten Art und des Maßes der baulichen Nutzung auch die Straßen- und Baufluchtlinie bzw. die Baufluchtlinie im Bereich der Torgauer Straße.

Der Bebauungsplan 7-29 überplant Teilbereiche der Bebauungspläne 7-10 vom 23.5.2006, 7-11 vom 2.12.2005 und 7-14 vom 13.6.2009. An deren Zielen und Festsetzungen wird jedoch nichts geändert, da einziger Inhalt die Aufhebung früherer Bebauungspläne ist.

3.11 Gestaltungsregelungen

TF 5.1 Im Kerngebiet sind Werbeanlagen auf Dächern nicht zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 1 AGBauGB)

Werbung auf Dächern sowie generell wechselndes oder bewegtes Licht sind gemäß textlicher Festsetzung 5.1 generell nicht zulässig, um das Erscheinungsbild der Denkmale nicht einzuschränken sowie negative gestalterische Beeinträchtigungen und Störungen für das Umfeld (insbesondere durch Lichtemissionen) auszuschließen. Da das Plangebiet weitgehend innerhalb eines Denkmalbereichs liegt, besteht ein besonderer Gestaltungsbedarf, der eine Einschränkung der eigenen Gestaltungsfreiheit des betroffenen Eigentümers rechtfertigt.

3.12 Flächenbilanz

Tabelle 12: Art und Umfang der einzelnen Nutzungen (Flächenbilanz)

Flächennutzung	Fläche in m²	Anteil
Kerngebiet	54.394	84 %
Öffentliche Parkanlage	7.001	11 %
Öffentliche Verkehrsfläche	3.169	5 %
Gesamt	**64.564**	**100 %**

4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

4.1 Denkmalbereiche und Einzeldenkmale

In der Planzeichnung werden die im Plangebiet vorhandenen Einzeldenkmale und die Denkmalbereiche (vgl. Kapitel I.1.7) entsprechend der Denkmalliste des Landes Berlin und der Denkmalkarte vollständig zeichnerisch nachrichtlich übernommen. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind in die Abwägung eingeflossen. So erfolgt eine angemessene Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes hinsichtlich des Umgebungsschutzes sowie des Schutzes des Denkmalbereichs und der Einzeldenkmale selbst (Erhaltung aller Denkmale, Einschränkung der Höhen der neuen Gebäude, nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Dachaufbauten, Nichtzulässigkeit von Dachaufbauten auf dem Gasometer, Nichtzulässigkeit von Werbeanlagen auf Dachflächen, Nichtzulässigkeit von wechselndem oder bewegtem Licht für Werbeanlagen).

Eine denkmalrechtliche Genehmigung für Baumaßnahmen im Plangebiet ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens stets erforderlich, sofern im Bebauungsplan selbst keine abschließenden Festsetzungen zur Zulässigkeit im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung im Sinne des städtebaulichen Denkmalschutzes getroffen wurden (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 26.04.2012 - OVG 2 B 26.10). Bei der denkmalrechtlichen Genehmigung werden sowohl der Schutz der Einzeldenkmale als auch der Umgebungsschutz berücksichtigt.

4.2 Trassenfreihaltung S21

Im Flächennutzungsplan ist als Teil der in Aussicht genommenen S-Bahnlinie 21 eine Wiederinbetriebnahme der Verbindungskurve Julius-Leber-Brücke – Südkreuz ("Cheruskerkurve") dargestellt. Auch im Stadtentwicklungsplan Verkehr ist der Bau der Gleiskurve als Infrastruktur-Langfristvorhaben benannt. Die Trasse, die von Norden kommend an die Ringbahn Richtung Osten anbindet, soll teilweise im Bereich des Plangebiets (entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze) verlaufen.

Die für eine Herstellung der Trasse benötigten Flächen liegen weitgehend außerhalb des Plangebiets im östlich angrenzenden Cheruskerpark. Der konkrete Trassenverlauf, die Lage der Trasse (ober-/ unterirdisch) sowie die Anzahl der verkehrenden Züge ist zum Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplans 7-29 nach Auskunft der DB AG noch nicht festgelegt.
Nach Information der zuständigen Senatsverwaltung im Rahmen der Behördenbeteiligung im Jahr 2014 muss jedoch nach der Entwurfsplanung für den Streckenabschnitt damit gerechnet werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-29 ein schmaler Streifen der öffentlichen Parkanlage und des Kerngebietes für die Bahntrasse in Anspruch genommen werden muss. In der Planzeichnung wird auf diese mögliche Inanspruchnahme durch eine (Strichel-)Linie hingewiesen. Die dargestellte Linie für den Bereich der in Aussicht genommenen Bahntrasse soll die westliche Außengrenze des Trassenfreihaltungsbereichs und nicht die Mittellinie der Trasse selbst markieren. Die Lage wurde im Nachgang der frühzeitigen Behördenbeteiligung von der damals zuständigen Senatsverwaltung mitgeteilt.
Diese Linie bzw. dieser Freihaltebereich ist jedoch nicht verbindlich und nicht flächenscharf. Sie hat lediglich Hinweischarakter. Im Ergebnis der weiteren Entwurfsplanung zur Bahntrasse kann es erforderlich sein, dass eine Fläche in Anspruch genommen werden muss, die über die dargestellte Linie in der Planzeichnung hinausgeht. Ggf. wird diese Fläche auch schmaler sein. Die Klärung der damit ggf. im Zusammenhang stehenden Fragen (z. B. zu betroffenen Bestandsgebäuden und der Übertragung von Grundstücksflächen in das Eigentum der Deutschen Bahn) kann in nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsverfahren erfolgen.
Innerhalb des Bereichs der in Aussicht genommenen S-Bahntrasse sind im Bebauungsplan 7-29 keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Der angrenzende Baukörper 8A ist bereits im Bestand vorhanden. Dessen östliche Außenwand bzw. Baugrenze liegt in einem Abstand von 0,5 m zum Trassenfreihaltungsbereich.

5. Städtebaulicher Vertrag

Da nicht alle im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erforderlichen Regelungen Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans werden können, wurde ergänzend zum Bebauungsplan mit dem Grundstückseigentümer am 10.7.2009 ein städtebaulicher Vertrag mit Nachtrag vom 21.11.2011 abgeschlossen. Weitere nachträgliche Vereinbarungen gab es seitdem nicht. Aufgrund des Verzichts auf die Planstraße A sind die damit im Zusammenhang stehenden Regelungen im städtebaulichen Vertrag nicht mehr im Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Für den Ausbau der Torgauer Straße zwischen dem Cheruskerpark und der Dominicusstraße/ Sachsendamm beabsichtigt das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Bürgerdienste, Ordnungsamt, Straßen- und Grünflächenamt einen Vertrag, in dem u. a. die Kostenübernahme geregelt wird zu schließen.
Nachfolgend wird beschrieben, welche städtebaulich nach wie vor relevanten Regelungen im städtebaulichen Vertrag vereinbart wurden.

5.1 Besonderer Artenschutz, gesetzlich geschützter Trockenrasen

Als Ergebnis des faunistischen Gutachtens ist der Verlust eines Fledermausquartiers durch die Schaffung Ersatzquartieren in den Neubauten auszugleichen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, vor dem Beginn von Baumaßnahmen (Abriss oder Neubau) kontrollieren zu lassen, ob vorhandene Nistplätze von Brutvögeln und Fledermäusen vorhanden sind.
Darüber hinaus soll im Ergebnis des Umweltberichtes die Trockengrasflur mit der Sandstrohblume an einen anderen Ort umgesetzt werden. Eine Ausnahmegenehmigung für die Umsetzung wurde vom Fachbereich Natur des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg bereits erteilt und die Trockenrasenfläche wurde bereits umgesetzt.

5.2 Immissionsschutz - Strahlung Radar

Seitens der Bundeswehr wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass bei Gebäuden oberhalb von ca. 50 m über Grund innerhalb der Radarsicht der Luftverteidigungsanlage Tempelhof eine Belastung sich dort aufhaltender Personen durch den Radarstrahl nicht ausgeschlossen werden kann. Für das Gebäude im Gasometer ist eine relevante Beeinträchtigung dabei eher unwahrscheinlich, da das Stahlgerüst als 'Faraday'scher Käfig' fungiert. Um ein Restrisiko auszuschließen, wird der künftige Bauherr vertraglich verpflichtet, im Zuge des Monitorings nach Realisierung der Vorhaben die HF-Belastung zu untersuchen und erforderlichenfalls die notwendigen technischen Maßnahmen zu treffen, um die Belastung von Personen zu minimieren bzw. in den entsprechenden Geschossen nur geeignete Nutzungen anzuordnen.

5.3 Immissionsschutz - Lärm

Da im Plangebiet teilweise Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) prognostiziert werden, regelt der Vertrag, dass die Schalldämmung der Außenbauteile der entlang der S-Bahntrasse geplanten Neubauten nach DIN 4109 zu bemessen ist. Von dieser vertraglichen Vereinbarung unabhängig ist mit der seit dem 1.8.2020 als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 der Schallschutznachweis im baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
Des Weiteren sind an den zur S-Bahntrasse ausgerichteten Fassaden der Neubauten in Abstimmung mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens lärmabsorbierende Maßnahmen vorzusehen, um die Lärmpegelerhöhungen an der Bestandsbebauung Eberstraße soweit wie möglich zu begrenzen.

5.4 Altlasten

Ergänzend zum für den Bereich Südspitze am 2.12.2005 geschlossenen Sanierungsvertrag regelt der städtebauliche Vertrag, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, basierend auf einem mit dem Fachbereich Umwelt abgestimmten Konzept weitere Erkundungen durchzuführen und auf der

Grundlage eines ggf. abzuschließenden Sanierungsvertrages die zur Gefahrenabwehr notwendigen Bodensanierungsmaßnahmen durchzuführen.
Der Fachbereich Umwelt des Bezirksamts hat mit Schreiben vom 3.4.2009 bestätigt, dass von einer Inkompatibilität der vorhandenen Bodenverunreinigungen mit den gemäß dem Bebauungsplan 7-29 zulässigen Nutzungen (Kerngebiet) nicht auszugehen ist.

5.5 Gestaltung Freianlagen

Um eine hochwertige Gestaltung des Außenraumes zu gewährleisten, wurde der Grundstückseigentümer verpflichtet, im Zuge der Realisierung des Vorhabens im Jahr 2010 einen Wettbewerb durchzuführen. Das Ergebnis des Wettbewerbs ist Grundlage für die Gestaltung der Außenanlagen.

5.6 Erhalt Winterlinden

Der Winterlinden-Bestand wird von einer Unterbauung ausgenommen und ist zu erhalten, soweit dies im Rahmen der Altlastensanierung möglich ist.

5.7 Denkmalschutz

Die künftig zulässige Unterbauung des Geländes (Tiefgarage) reicht teilweise bis an die denkmalgeschützten Gebäude heran. Dieses ist insbesondere erforderlich, um die erforderlichen Maßnahmen zur Bodensanierung durchzuführen und die Gebäude an die zulässige Tiefgarage anbinden zu können. Der Bestand der denkmalgeschützten Gebäude wird dadurch nicht gefährdet. Dieses ist bereits aufgrund der Regelungen des Denkmalschutzgesetzes gewährleistet. Um diesen für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg wichtigen Aspekt besonders zu berücksichtigen, werden Regelungen zu erforderlichen baulichen/technischen Sicherungsmaßnahmen getroffen bzw. eine Verpflichtung, die erforderlichen und angemessenen Maßnahmen mit dem Bezirksamt rechtzeitig vor Durchführung der entsprechenden Baumaßnahmen einvernehmlich abzustimmen, ergänzend vertraglich gesichert.

5.8 Verzicht großflächiger Einzelhandel

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, entsprechend der beabsichtigten Festsetzung im Bebauungsplan, auf Vorhaben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe) zu verzichten.

IV. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf bestehende Nutzungen im Kerngebiet

Die auf dem ehemaligen GASAG-Gelände vorhandenen Betriebe können in die künftige Nutzung integriert werden. Zwingende Standortverlagerungen sind nicht erforderlich. Die frühere kleingewerbliche Nutzung (hauptsächlich Kfz-Branche) an der Torgauer Straße konnte dagegen nicht beibehalten werden, da in diesem Bereich die Zufahrt zum Kerngebiet festgesetzt wird und eine Nutzungsaufgabe auch im Zusammenhang mit der im angrenzenden Bebauungsplan XI-231b vorgesehenen öffentlichen Parkanlage erforderlich war. Um sicherzustellen, dass die Umsetzung der Planung nicht zu Lasten der Betriebe geht, wurden die Betriebe durch das Bezirksamt zur Standortverlagerung beraten. Die seit der Entwicklung des EUREF-Campus entstandenen Nutzungen sind kerngebietstypisch und werden durch den Bebauungsplan gesichert.

Der mittlerweile hergestellte öffentliche Parkanlage Nordspitze GASAG mit dem Bolzplatz wird durch den Bebauungsplan 7-29 gesichert.

2. Auswirkungen auf den Verkehr

Die Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt ausschließlich über die Torgauer Straße. Im Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan 7-29 (VCDB 7/2020) wurde nachgewiesen, dass eine Erschließung des Kerngebiets über die Torgauer Straße als einzige Kfz-Zuwegung, bei einer maximalen Nutzfläche von 135.000 m² BGF (dies entspricht näherungsweise einer Geschossfläche von 135.000 m²), möglich ist.

Im Kfz-Verkehr können an allen Knotenpunkten, außer am Knotenpunkt Dominicusstraße/Hauptstraße, in den untersuchten Fällen ausreichende Qualitätsstufen erreicht werden. Dieser Knotenpunkt ist bereits im Plan-Nullfall nicht ausreichend leistungsfähig. Der Mehrverkehr durch den EUREF-Campus hat auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes keine nachweisbar negative Auswirkung. Zu Einzelheiten siehe Kapitel III.3.6.1.1 der Begründung.

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wird durch die vorgesehene Festsetzung einer zweigeschossigen Tiefgarage mit einer möglichen Ausdehnung auf ca. zwei Dritteln des Plangebiets gewährleistet. Der Stellplatzbedarf für die Nutzungen im Kerngebiet kann innerhalb dieser Tiefgarage gedeckt werden (siehe Kapitel III.3.6.2). Der in der Verkehrsuntersuchung ermittelte MIV-Anteil im Modal Split ist aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung vergleichsweise gering. Eine Erhöhung des Parkdrucks in umliegenden Wohnquartieren ist daher nicht zu erwarten, zumal die fußläufige Entfernung zu den nächstgelegenen Parkmöglichkeiten nicht attraktiver ist als die Erreichbarkeit von Stationen des ÖPNV.

3. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch die Umnutzung eines brachliegenden Industrieareals wurde im Kerngebiet eine Vielzahl an neuen Arbeitsstätten geschaffen. Wohnungen wurden bislang nicht hergestellt, können aber im Kerngebiet grundsätzlich ausnahmsweise zugelassen werden.

Die in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnungen und Arbeitsstätten werden bei Umsetzung des Bebauungsplans nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt. Anhaltspunkte dafür, dass bei Umsetzung der Planung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft des Plange-

bietes beeinträchtigt werden könnten, liegen nicht vor. Gegenstand der Abwägung waren die Aspekte Immissionsschutz (Lärm, Luftschadstoffe, Licht), Mikroklima, Besonnung, Ausblick und Sozialabstand.

Die Untersuchung der lufthygienischen Situation ergab, dass aufgrund der Neubebauung keine problematischen Situationen entstehen oder verstärkt werden.

Die Untersuchung zum Schallschutz ergab eine geringfügige Erhöhung der Lärmbelastung (0,6 dB(A) tags und 0,5 dB(A) nachts) entlang den zur Wannseebahn orientierten Fassaden der Bestandsbebauung an der Ebertstraße, aufgrund von zusätzlichen Reflexionen durch die westlich entlang der Bahntrasse zugelassene Neubebauung. Zwar werden die - für Neubauquartiere ausgelegten - Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Dieses ist allerdings auf die vorhandene Vorbelastung zurückzuführen. Die Gefahr einer Gesundheitsgefährdung besteht nicht. Zur Minimierung der Zusatzbelastungen wird im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt, dass an den relevanten Außenfassaden der Neubauten schallabsorbierende Maßnahmen vorzunehmen sind.

Im Ergebnis der Untersuchung zum Mikroklima wurden keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Durchlüftung prognostiziert. Auch führt die Bebauung nicht zu einer verschlechterten Aufenthaltsqualität im Hinblick auf den Windkomfort in der Umgebung.

Die Auswirkungen der durch den Bebauungsplan zugelassenen Gebäude auf die Besonnung der Wohnungen in der Nachbarschaft, wurden in mehreren Studien untersucht. Einzelheiten zu den Ergebnissen finden sich in Kapitel A.II.2.5.2.2 des Umweltberichts. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Besonnung einzelner Fassaden in der Nachbarschaft reduziert wird. Durch den großen Abstand zwischen der Neu- und der Bestandsbebauung ist eine ausreichende Belichtung der Wohnungen aber weiterhin gewährleistet. In den Wintermonaten gering besonnte Fassaden wiesen schon ohne diesen Bebauungsplan diesbezügliche Einschränkungen auf. Die Situation stellt sich trotz Neubebauung sogar günstiger dar, als bei vielen Gebäuden bzw. Wohnungen in der Umgebung mit dichter Blockrandbebauung. Vor diesem Hintergrund wird die durch die zusätzliche Verschattung hervorgerufene Beeinträchtigung der benannten Gebäude als städtebaulich verträglich eingestuft. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt. Diese Bewertung stützt sich auch auf das Abstandsflächenrecht. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Helligkeit in einer Wohnung ausreichend ist, wenn die Abstandsregelungen der Bauordnung eingehalten werden. Dies ist hier, bezogen auf die Nachbarbebauung, der Fall.

Bezüglich des Aspekts Ausblick ist festzuhalten, dass die Neubaureihe entlang der Wannseebahn den Blick von den Gebäuden der Ebersstraße auf vorhandene Einzeldenkmale verstellt. Der Ausblick aus den Gebäuden auf das ehemalige Gaswerks-Gelände wird durch die Neubebauung verändert. Allerdings befinden sich parallel zur Trasse der Wannseebahn auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt Gebäude, die Sichtbeziehungen unterbinden. Auch der Blick von einigen Wohnungen in der Cheruskerstraße nach Westen wird durch die Bebauung beeinträchtigt. Das nächstgelegene Gebäude ist hierbei die künftig zulässige Bebauung im Innern des Gasometers. Bereits zu Zeiten des Betriebs des Gasometers war eine vergleichbare Situation vorhanden, selbst wenn die Höhe jeweils entsprechend der Füllung des Gasometers variierte. Ein Abstand von über 50 m zum nächsten gegenüberliegenden Gebäude ist zudem eine für die Berliner Innenstadt günstige Situation.
Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass auch nach dem gegenwärtigen Planungsrecht Gebäude zulässig sind, die den Ausblick auf das Plangebiet einschränken können. Dem Erhalt des bisherigen Ausblicks wird insofern kein so hohes Gewicht beigemessen, dass es in der Abwägung

dazu führen würde, die Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet einzuschränken, zumal die Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin zu den hier betroffenen Gebäuden eingehalten werden.

In die Abwägung eingegangen ist darüber hinaus, dass Gebäude ermöglicht werden, von denen ein Einblick in die Bestandsbebauung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Allerdings sind die Entfernungen zwischen den neuen Gebäuden und der Bestandsbebauung im Umfeld deutlich größer als in vielen üblichen innerstädtischen Situationen entlang öffentlicher Straßen. Insofern sind auch diese möglichen Blickbeziehungen nicht als erhebliche Beeinträchtigung einzustufen.

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

Für den Ausbau der Torgauer Straße zwischen dem Cheruskerpark und der Dominicusstraße/ Sachsendamm beabsichtigt das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Bürgerdienste, Ordnungsamt, Straßen- und Grünflächenamt einen Vertrag, in dem u. a. eine Kostenübernahme geregelt wird zu schließen. Finanzielle Mittel sind in den Haushalt eingestellt.

Die Errichtung einer Lichtsignalanlage an der Torgauer Straße/Dominicusstraße/Sachsendamm wird durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hergestellt und finanziert.

Die Kosten für die erforderlichen Maßnahmen zur Bodensanierung im Bereich der Baugrundstücke muss der jeweilige Grundstückseigentümer bzw. Verursacher tragen. Hierzu wurden auf Grundlage von Sanierungsplänen Verträge zwischen dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, der GASAG und dem Eigentümer abgeschlossen. Der Abschluss dieser Verträge ist Voraussetzung für die Festsetzung des Bebauungsplans, da nur dadurch gewährleistet werden kann, dass keine Gefährdung für die künftigen Nutzungen besteht. Für die Nordspitze übernahm das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg einen Teil der Sanierungskosten, da der Grundstückseigentümer nicht verpflichtet ist, die Bodenbelastungen auf ein für eine öffentliche Parkanlage verträgliches Maß zu reduzieren. Für die Grundstücksübertragung entstanden dem Bezirksamt keine zusätzlichen Kosten.
Die Herstellung der öffentlichen Parkanlage wurde aus Mitteln des Programms 'Stadtumbau-West' finanziert. Mit dem Erwerb des ehemaligen Flurstücks 39 der Flur 56 (jetzt: Flurstück 141 - Cheruskerpark) durch das Land Berlin wurden die Voraussetzungen für die Erschließung des geplanten Bolzplatzes geschaffen.
Dem Bezirk entstehen im Rahmen der Pflege und sonstigen Instandhaltung der öffentlichen Parkanlage laufende Folgekosten, die in den weiteren Haushaltsplanungen zu berücksichtigen sind.

Ein Planungsschaden entsteht aufgrund der beabsichtigten Festsetzungen nicht.

V. Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 4.12.2007 teilte das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Absicht mit, für das GASAG-Gelände einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erklärte mit Schreiben vom 9.1.2008, dass davon ausgegangen werde, dass der Investor im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags in angemessener Weise an den Planungskosten und den durch die Planung u.U. ausgelösten Folgekosten beteiligt wird. Des Weiteren wurde auf den Fortbestand der Gasregleranlagen, Gashochdruck- und Mitteldruckleitungen und des 110 kV-Kabels im Geltungsbereich hingewiesen. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan folgende übergeordnete Verkehrsanlagen und -planungen berührt bzw. beinhaltet:

- Bahnanlagen der DB AG (Stammbahn) und der S-Bahn (S 1),
- langfristige Planungen einer S-Bahnverbindung (S 21) im Bereich der Cheruskerkurve (Trassenfreihaltung entsprechend dem StEP Verkehr ÖPNV-Netz verkehrliche Priorität 2030),
- langfristige Planung für einen Regionalbahnhof Schöneberg (Trassenfreihaltung entsprechend dem StEP Verkehr ÖPNV-Netz verkehrliche Priorität 2030),
- Sachsendamm einschließlich der Autobahnanschlussstelle Sachsendamm die im StEP Verkehr im Bestand als großräumige Straßenverbindungen (Verbindungsfunktionsstufe I) und in der Planung als übergeordnete Straßenverbindungen (Verbindungsfunktionsstufe II) dargestellt sind.

Es wurde darauf hingewiesen, dass zudem die geplante Straßenverbindung durch den Bahndamm der Ringbahn als "Verlängerung der Autobahnanschlussstelle Sachsendamm" nicht mit der Abteilung VII der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgestimmt ist und hierzu weitere Unterlagen vorgelegt werden müssen. Daraufhin fand am 11.1.2008 ein Abstimmungsgespräch zwischen dem Bauherrn und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung statt, bei dem die vorgesehene Straßenanbindung erläutert und diskutiert wurde. Im Ergebnis teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass aus übergeordneter verkehrlicher Sicht eingeschätzt wird, dass die erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen (Anzahl der Abbiegespuren im Knoten Sachsendamm/Planstraße A/A 100/103) innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereiches umgesetzt werden können. Das Bezirksamt wurde aufgefordert, die Maßnahmen zur Verkehrserschließung im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens konkret darzustellen und durch Verkehrsqualitätsnachweise/Leistungsfähigkeitsbetrachtungen nachzuweisen. Unter Berücksichtigung dieser Anforderungen wurde seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung VII der Aufstellung des Bebauungsplans 7-29 zugestimmt.

Aufgrund der berührten dringenden Gesamtinteressen Berlins (übergeordnete und örtliche Straßenverbindungen), ist das Bebauungsplanverfahren nach § 7 AGBauGB durchzuführen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 11.12.2007 mitgeteilt, dass der Geltungsbereich gem. Hauptkarte des LEP eV innerhalb des Siedlungsbereichs, der hier von einer in Ost-West-Richtung verlaufenden übergeordneten Grünverbindung überlagert wird, liegt. Durch die neue Nutzung für eine untergenutzte Baufläche wird im Einklang mit dem Ziel 1.0.1 LEP eV die Innenentwicklung aktiviert und durch die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung im Bereich des Handlungsschwerpunktes Südkreuz Schöneberg dem Ziel und Grundsatz 5.2 LEP eV entsprochen. Das Ziel 3.1.1 LEP eV (übergeordnete Grünverbindungen) wird dann adäquat berücksichtigt, wenn die im Norden des Geltungsbereichs vorgesehene öffentliche Grünfläche planerisch als Abschnitt eines in Ost-West-Richtung verlaufenden "Grünbandes" funktional ausgestaltet wird.

Der Bebauungsplan ist unter der vorgenannten Voraussetzung an die Ziele der Raumordnung angepasst. Sollten im weiteren Verfahren Zulässigkeiten für großflächigen Einzelhandel erwogen werden, so ist dies durch diese landesplanerische Stellungnahme nicht gedeckt und bedürfe einer erneuten Prüfung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung.
Auch die Festlegungskarte 1 zum Entwurf LEP Berlin-Brandenburg stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem auch Kerngebiete zulässig sein sollen.
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aktualisierte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung ihre Stellungnahme und teilte mit:
"Am 1.2.2008 ist das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) in Kraft getreten, dass das Landesentwicklungsprogramm i.d.F. vom 01.11.2003 (LEPro 2003) mit Ausnahme der Plansätze aus § 16 Abs. 6 und § 19 Abs. 11 abgelöst hat. Der Entwurf des Bebauungsplanes 7-29 steht im Einklang mit dem Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007, dem zufolge die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben soll, wobei die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben sollen."

2. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 22.1.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans 7-29 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 6 (S. 273) am 8.2.2008 öffentlich bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 25.2.2008 bis zum 25.3.2008 durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde durch Anzeigen in den Berliner Tageszeitungen 'Der Tagesspiegel' und 'Berliner Morgenpost' über die frühzeitige Beteiligung informiert. Darüber hinaus wurden alle Haushalte im angrenzenden Bereich der Ebersstraße, in der Cheruskerstraße, im direkt betroffenen Bereich der Torgauer Straße und im Umfeld der zum damaligen Zeitpunkt geplanten Planstraße A durch eine Hauswurfsendung direkt informiert. In den jeweiligen Unterlagen (Bekanntmachung/Hauswurfsendung) wurde auf das Zusatzangebot im Internet hingewiesen.

Im Fachbereich Planen hingen im oben genannten Zeitraum zwei Plakate, die das städtebauliche Konzept und den Bebauungsplanentwurf darstellten, öffentlich aus. Darüber hinaus lag ein erster Entwurf zur Verschattung des Planumfeldes zur Einsichtnahme bereit. Für Auskünfte stand eine Mitarbeiterin des Fachbereichs Planen bereit. Insgesamt nutzten rd. 150 Bürger/innen diese Möglichkeit. Ergänzend wurden das städtebauliche Konzept und der Bebauungsplanentwurf mit textlichen Erläuterungen als Zusatzangebot auf den Internet-Seiten des Bezirksamtes präsentiert. Über ein Formular bestand die Möglichkeit zu schriftlichen Äußerungen.

Insgesamt gingen während der vorgegebenen Frist 214 schriftliche Stellungnahmen mit 240 Unterschriften ein. Die häufigsten Einwendungen betrafen Befürchtungen im Hinblick auf die Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld, insbesondere aufgrund zunehmenden Verkehrsaufkommens und zusätzlicher Verschattung. Die einzelnen Stellungnahmen wurden thematisch sortiert und zusammengefasst. Im Einzelnen wurden Stellungnahmen zu folgenden Themenschwerpunkten abgegeben:
- Umfang der geplanten Bebauung (Höhenentwicklung, Bebauungsdichte),
- Ausweisung als Kerngebiet,
- Verschattung, Versperrung der Sicht,
- Umgang mit Baudenkmälern,

- Lichtemissionen in den Abend- und Nachtstunden,
- Zunahme des Lärms,
- Wertminderung der (Eigentums)Wohnungen,
- Beeinträchtigung während der Bauphase,
- Gefährdung des Baum- und Tierbestandes,
- Veränderung des Mikroklimas (Staub, Wind, Wirbeleffekte).

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 27.3.2008 wurden 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuchs sowie bezirkliche Dienststellen um Stellungnahme zum Planentwurf gebeten. Es gingen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Dienststellen insgesamt 25 schriftliche Stellungnahmen ein, in denen überwiegend Hinweise gegeben wurden. In zwei Stellungnahmen wurden kritische Hinweise bzw. erhebliche Bedenken im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz geäußert. So wurden erhebliche Beeinträchtigungen der stadträumlichen Wirkung sowie des Erscheinungsbildes der Baudenkmale und Denkmalgruppen durch die geplante Neubebauung geltend gemacht. Auch wurden der Abriss und die Umsetzung eines Baudenkmals an der Bahntrasse abgelehnt. Nach erfolgter Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhen und dem Verzicht auf eine Umsetzung konnten die denkmalpflegerischen Bedenken ausgeräumt werden.

5. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung

Im Ergebnis dieser Verfahrensschritte (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) erfolgte eine grundlegende Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes, insbesondere wurden die zulässigen Gebäudehöhen deutlich reduziert und der Erhalt des so genannten Magazingebäudes durch die beabsichtigten Festsetzungen gesichert. Im Einzelnen erfolgten folgende, wesentliche Änderungen:

- Ausschluss von großflächigem Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Bordellen,
- ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen,
- deutliche Verringerung der künftig zulässigen Gebäudehöhen, auch der Bebauung im Gasometer,
- Erhalt des Magazingebäudes,
- ausnahmslose Einhaltung der Abstandsflächen zu angrenzenden Grundstücken,
- Ermöglichung eines zusätzlichen Gebäudes östlich der geplanten Zufahrt,
- Modifikation der Geschossflächen für die einzelnen Baukörperausweisungen unter Berücksichtigung der neuen Bebauungsstruktur,
- Konkretisierung der Lage der Planstraße A unter Berücksichtigung der Anbindung an den Sachsendamm und den Tempelhofer Weg,
- Modifikation der Ausdehnung der Tiefgarage, Begrenzung auf zwei Tiefgeschosse,
- Aufnahme eines Hinweises auf die in Aussicht genommene S-Bahn im Nordosten des Plangebietes,
- Aufnahme einer Fläche, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Versorgung mit elektrischer Energie zu belasten ist.

Darüber hinaus wurden wie geplant die erforderlichen Fachgutachten zur Verkehrsentwicklung, zu Schallemissionen, zur Lufthygiene, zu Verschattungswirkungen und zu Auswirkungen auf die klimatische Situation und zu Auswirkungen auf die Fauna erstellt. Des Weiteren wurde die Betrachtung des Eingriffs in Natur und Landschaft und der Benennung von Minderungsmaßnahmen ergänzt. Die Planbegründung wurde umfassend überarbeitet.

6. Änderung des Geltungsbereichs

Am 24.3.2009 wurde vom Bezirksamt beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans geringfügig um Flächen im Kreuzungsbereich Tempelhofer Weg/Planstraße A sowie zwischen der Torgauer Straße und dem Bahndamm zu erweitern. Der Beschluss über die Geltungsbereichserweiterung wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 18 (S. 1056-1057) öffentlich bekannt gemacht.

7. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 6.4.2009 wurden 40 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 des Baugesetzbuchs sowie bezirkliche Dienststellen um Stellungnahme zum Planentwurf gebeten. Es gingen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Dienststellen insgesamt 32 schriftliche Stellungnahmen ein, in denen überwiegend Hinweise gegeben wurden. Es wurden Stellungnahmen berücksichtigt, die über die gesetzte Frist hinaus bis zum 9.5.2009 eingingen. Einige Stellungnahmen formulierten Änderungswünsche zu den Festsetzungen: die Änderung der Tiefgaragen-Abgrenzung aufgrund der Erhaltung von acht Winterlinden, die Aufnahme eines Teilstücks eines zweiten Denkmalbereichs, die Festsetzung einer Durchfahrtshöhe der Planstraße A, die planungsrechtliche Sicherung von bestimmten Leitungsanlagen, die Festsetzung der Torgauer Straße in ihrer derzeit tatsächlichen Nutzungsbreite, die Anpassung der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A im Bereich südlich der Eisenbahnüberführung an die Ausführungsplanung sowie den Ausschluss von weiteren Zufahrten zum Kerngebiet. Wichtige Änderungswünsche für die Begründung waren: die Erforderlichkeit eines Planfeststellungsverfahrens im Kontext der Eisenbahnüberführung, die Sicherung und Unterhaltung von Stützwänden von Eisenbahnanlagen im Kontext von öffentlichen Grünanlagen, die Änderung des Verfahrens für die Lärmerfassung im Bereich der Planstraße A, die Berücksichtigung der Dachaufbauten bei der Abstandsflächenberechnung und die Sicherstellung einer sozial verträglichen Verlagerung betroffener Betriebe.

8. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 27.4.2009 bis einschließlich 27.5.2009 durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Berlin sowie Anzeigen in den Berliner Tageszeitungen 'Der Tagesspiegel' und 'Berliner Morgenpost' über die Beteiligung informiert. Darüber hinaus wurden die Haushalte im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch eine Hauswurfsendung direkt informiert.

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 16.4.2009 lag im Fachbereich Planen im Rathaus Schöneberg mit folgenden Unterlagen öffentlich aus: Begründung mit dem Umweltbericht, Fachgutachten Klima, Lufthygienisches Gutachten, Faunistische Untersuchungen zum Artenschutz, Verkehrliche Untersuchung, Lärmgutachten, Altlastenuntersuchungsgutachten, Studie zum Schattenwurf. Darüber hinaus wurden auf Wunsch des Projektentwicklers für das ehemalige GASAG-Areal ergänzend ein Lageplan, Perspektiven, Ansichten und ein Modell des städtebaulichen Konzeptes des Projektentwicklers präsentiert.

Für Auskünfte standen eine Mitarbeiterin des Fachbereichs Planen sowie zwei Mitarbeiter des für die Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragten Planungsbüros bereit. Insgesamt nutzten rd. 150 Bürger/innen diese Möglichkeit. Ergänzend wurden der Bebauungsplanentwurf und die Begründung als Zusatzangebot auf den Internet-Seiten des Bezirksamtes präsentiert. Über ein Formular bestand die Möglichkeit zu schriftlichen Äußerungen.

Insgesamt gingen während der vorgegebenen Frist 227 schriftliche Stellungnahmen ein. Die häufigsten Einwendungen betrafen wie bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Befürchtungen im Hinblick auf die Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld. Genannt wurden u.a. das zunehmende Verkehrsaufkommen, die zusätzliche Verschattung und die fehlende städtebauliche Einfügung (Gebäudehöhen, Gebäudedichte, Schutz der Denkmale). Kritisiert wurde häufig auch die vorgesehene Festsetzung eines Kerngebiets sowie die nach Meinung der Bürger nur eingeschränkte Berücksichtigung von Grünflächen und der Belange des Naturschutzes.

9. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Im Ergebnis der oben dargestellten Verfahrensschritte (s. Pkt. 7., 8. und 9.) erfolgten folgende Änderungen:

Überbaubare Fläche an der Südspitze
- Reduzierung der zulässigen Oberkanten in den überbaubaren Flächen an der Südspitze von ca. 45 m auf 38 m (maximale mögliche Gebäudehöhe oberhalb Terrain) zur Minderung von Verschattungseffekten für die besonders betroffene, westlich benachbarte Bebauung an der Ebersstraße,
- Zugleich Zurücksetzen der inneren Baugrenze in Richtung Osten (Verringerung der möglichen Fläche für den höheren Gebäudeteil),
- Als Kompensation für Geschossflächenminimierung Erhöhung der niedrigeren überbaubaren Teilfläche von 2 m auf 10 m.

Überbaubare Fläche an der Nordspitze
- Reduzierung der zulässigen Oberkanten in den überbaubaren Flächen an der Nordspitze ebenfalls von ca. 45 m auf 38 m zur Minderung von Verschattungseffekten für die besonders betroffene, westlich benachbarte Bebauung an der Ebersstraße sowie für die geplante Grünanlage im Norden.

Geschossflächen
- Neue Festsetzungen für die maximalen Geschossflächen innerhalb der überbaubaren Flächen zur Bewahrung der Ausnutzungsmöglichkeit einer kerngebietstypischen Geschossflächenzahl (in Reaktion auf die Reduzierung der Geschossflächen an der Südspitze und an der Nordspitze sowie an der Torgauer Straße).

Torgauer Straße
- Anpassung der Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Flurstücke 55, 56 und 59 der Flur 56 an die tatsächlich genutzte, gewidmete Straßenverkehrsfläche; Erweiterung der Straßenverkehrsfläche auf dem Flurstück 55, Beibehaltung der Flurstücke 56 und 59 als Kerngebiet.
- Damit verbunden Zurücksetzen der Baugrenze in der überbaubaren Fläche nördlich der Torgauer Straße auf die hinteren Grenzen der Flurstücke 55, 56 und 59.
- Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtsbereichs zwischen der überbaubaren Fläche an der Südspitze und der überbaubaren Fläche des denkmalgeschützten Häuschens an der Torgauer Straße zur Sicherung der Erschließung der überbaubaren Fläche an der Südspitze.

Sicherung Winterlinden
- Festsetzung des Erhalts von sieben der acht Winterlinden, Festsetzung der Ersatzpflanzung für eine nicht zu erhaltende Linde

- Aussparung der Tiefgaragenfläche im Bereich der Linden mit hinreichendem Sicherheitsabstand zum Schutz des Wurzelraums

Denkmale
- Festsetzung der differenzierten Geschossigkeit der denkmalgeschützten Gebäude Retortenhaus, Kesselhaus mit Wasserturm, Schmiede zur Sicherung der bestehenden Bauweise
- Ergänzende nachrichtliche Übernahme des Denkmalbereichs Ebersstraße 67/S-Bahnhof Schöneberg (nur teilweise im Geltungsbereich) und hiervon eines Abschnitts einer Stützmauer als Einzeldenkmal

Dachaufbauten
- Ergänzung einer neuen textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Werbung auf Dächern zum Schutz der Denkmale sowie der Sicherung einer hochwertigen städtebaulichen Struktur
- Kürzung der textlichen Festsetzung zur ausnahmsweisen Überschreitungsmöglichkeit um bis zu 5,0 m der Oberkanten durch Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarenergie); es entfällt der Zusatz ' wenn sie experimentellen Charakter haben und städtebaulich vertretbar sind', da dieser planungsrechtlich nicht hinreichend konkretisiert ist und die ausnahmsweise Zulässigkeit als ausreichend zur Steuerung erachtet wird; die Ausnahme wird in der Begründung definiert und im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Planstraße A/Eisenbahnüberführung
- Änderung eines Teils der Planstraße A südlich der Eisenbahnüberführung von der Festsetzung als Straßenverkehrsfläche in die Darstellung der nachrichtlich übernommenen planfestgestellten Bahnfläche zur Sicherung der Möglichkeit zur Wiederaktivierung eines Überführungsgleises und Verlängerung eines Brückenteils.

Einzelhandel
- Ergänzung der textlichen Festsetzung zum Ausschluss von großflächigem Einzelhandel um die Nutzungskategorie Einkaufszentren, da hiermit gleiche Wirkungen verbunden sein können.

Biotopsicherung
- Beschreibung eines ca. 300 m² großen, nach § 26a NatSchGBln geschützten Biotops im Bereich südlich des Gasometers (Trockenrasen mit Beständen der ebenfalls geschützten Sandstrohblume); Darstellung der erforderlichen und vom Fachbereich Natur des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg in Aussicht gestellten Ausnahmegenehmigung für eine Umsetzung des Biotops auf eine andere geeignete Fläche im Kerngebiet (im Rahmen des geplanten Freiraumwettbewerbs zu bestimmen) und Regelung im städtebaulichen Vertrag (auch zur weiteren Unterhaltung der Fläche); Darstellung in der Begründung, jedoch keine Festsetzung im Bebauungsplan.

Umweltbericht
- Umfassende Überarbeitung des Verschattungsgutachtens/des Umweltberichtes in Reaktion auf die Reduzierung der Gebäude an der Nord- und Südspitze sowie zur Ergänzung unvollständiger Darstellungen in Bezug auf einige Abschnitte der angrenzenden Bebauung.
- Umfassende Ergänzungen und Spezifizierungen zum Thema Eingriff in Natur und Landschaft/Kompensationsmaßnahmen Flora und Fauna.

Begründung
- Umfassende Überarbeitung der Planbegründung, insbesondere zur ausführlichen Begründung der Art der baulichen Nutzung und des Ausschlusses von anderen Nutzungsarten, zu der dem Kerngebiet zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption, zum angestrebten Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen, Geschossflächen, Baugrenzen) und zu den Abstandsflächen.

10. Eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Aufgrund der Änderungen im Bereich der Straßenflächen Torgauer Straße und Planstraße A sowie zum Erhalt der Winterlinden und der erforderlichen Umsetzung einer Trockenrasenfläche erfolgte am 18.6.2009 und am 25.6.2009 eine erneute Beteiligung der Fachbereiche Tiefbau sowie Natur und Umwelt. Es handelte sich dabei um eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB, da durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. In diesem Fall kann die Einholung der Stellungnahmen sich auf die von der Änderung oder Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Im gleichen Sinne erfolgte am 25.6.2009 eine Beteiligung mit dem Landesdenkmalamt zur nachrichtlichen Übernahme des Denkmalbereichs Ebersstraße 67/S-Bahnhof Schöneberg.

11. Verordnungsbeschluss

Die Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg hat in ihrer Sitzung am 15.7.2009 den mit beiliegender Bezirksamtsvorlage – zur Beschlussfassung – vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans 7-29 vom 16.4.2009 mit Deckblatt vom 12.6.2009 nebst Begründung und Abwägungsergebnisse sowie den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Entwurfs des Bebauungsplans 7-29 beschlossen.

12. Rechtsprüfung

Mit Schreiben vom 3.9.2009, E-Mail vom 23.10.2009 und Schreiben vom 05.11.2009 erfolgte durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg eine Anzeige des Bebauungsplans 7-29 gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Rechtsprüfung).
Mit Schreiben vom 17.12.2009 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung dem Bezirksamt mit, dass der Bebauungsplan aufgrund von Beanstandungen sowie fehlender Voraussetzungen noch nicht festgesetzt werden kann. Die Beanstandungen[4] betrafen die Berücksichtigung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Bereich Sachsendamm/Torgauer Straße, textliche und zeichnerische Festsetzungen sowie die Eingriffsbeurteilung. Die Beanstandungen entfielen entweder aufgrund geänderter Rahmenbedingungen oder wurden durch Anpassungen in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie durch Ergänzungen in der Begründung zum Bebauungsplan behoben. Die fehlenden Voraussetzungen für die Festsetzung ergaben sich insbesondere aufgrund einer fehlenden Bestätigung der Freistellung von Bahnbetriebszwecken inkl. Abschluss der Kreuzungsvereinbarung für den Bereich der bis dato geplanten Planstraße A. Weitere fehlende Voraussetzungen für die Festsetzung lagen in fehlerhaften Angaben in der Begründung zum Bebauungsplan, die ebenfalls behoben worden sind.

13. Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Aufgrund der Beanstandungen und Hinweise, die im Zusammenhang mit dem Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erfolgten, wurde

[4] Die Beanstandungen beziehen sich auf die Bebauungsplanfassung vom 16.4.2009 mit Deckblatt vom 12.6.2009 sowie auf die Begründung vom 2.7.2009.

der Bebauungsplan mit Deckblatt vom 16.9.2010 und die überarbeitete Begründung den Verfahrensbeteiligten bzw. berührten Behörden mit Schreiben vom 16.9.2010 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zur erneuten Stellungnahme vorgelegt. Zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplanes sind acht Stellungnahmen eingegangen.

Im Ergebnis kann zusammengefasst werden, dass zu den Planänderungen aufgrund der Beanstandungen durch SenStadt im Kerngebiet keine Bedenken vorgetragen wurden. Auch gegen die Neuaufteilung von Bahn-, Straßenverkehrs- und öffentlichen Grünflächen im Bereich der Planstraße bestanden keine inhaltlichen Bedenken resp. wären diese über die Ausbauplanung zu regeln. Formelle Bedenken bestanden vonseiten der DB Services Immobilien GmbH und dem Eisenbahn-Bundesamt gegen die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen im Bereich planfestgestellter Bahnflächen (Ringbahn). Voraussetzung für die Realisierung der geplanten Erschließungsstraße Planstraße A und die Festsetzung des Bebauungsplans war die Freistellung der Böschungsflächen im Bereich des künftigen Brückenbauwerkes, die jedoch erst nach vorliegender Plangenehmigung hätte erfolgen können.
Der Fachbereich Natur zweifelte aufgrund Lage, Zuschnitt und Topografie der geplanten öffentlichen Grünanlage südlich der Torgauer Straße an der nördlichen Bahnböschung der Ringbahn erheblich an einer sinnvollen Verwertung als öffentliche Parkanlage. Der bauliche Aufwand und die damit verbundene Vernichtung vorhandener waldartiger Vegetation würden im keinem Verhältnis zum erwartenden Nutzen stehen. An der Planung dieser öffentlichen Parkanlage wurde vom Fachbereich Planen weiterhin festgehalten, da sie ein Bestandteil der im Flächennutzungsplan dargestellten übergeordneten Ost-West-Grünverbindung ist und das Nutzungskonzept der Bereichsentwicklungsplanung Schöneberg-Ost für diesen Bereich eine Grünfläche mit einer Fuß- und Radwegverbindung vorsieht.
Vom Landesdenkmalamt wurde dem Bebauungsplan unter Zurückstellung erheblicher denkmalpflegerischer Bedenken zugestimmt.

14. BVV-Beschluss nach dem Anzeigeverfahren

Nach dem erneuten Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 8.3.2011, die Vorlage zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes 7-29 vom 16.4.2009 mit Deckblatt vom 12.6.2009 und 16.9.2010 an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen, wurde der Bebauungsplan nach Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung - vorbehaltlich der Freistellung aus der eisenbahnrechtlichen Planfeststellung - gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB am 16.3.2011 durch die BVV erneut beschlossen.

15. BVV-Beschlüsse über die Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB

Die Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg beschloss in der Sitzung vom 16.3.2011 für eine Teilfläche des Grundstücks Torgauer Straße 12-15 (Baufeld 7 [alt] bzw. Baukörperausweisung 6 [neu]) die Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB.
Weitere Planreifen gemäß § 33 Abs. 1 BauGB für Teilflächen des Grundstücks Torgauer Straße 12-15 (Baufeld 6, 8 und 15a [alt] bzw. Baukörperausweisungen 5, 7 und 14 [neu]) wurden von der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof Schöneberg in der Sitzung vom 22.06.2011 beschlossen.

16. Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat mit Rundschreiben Nr. 2/2013 vom 20.12.2013 die Bezirke aufgefordert, bei Bebauungsplänen, die zwar bereits öffentlich ausgelegt

wurden, aber noch nicht festgesetzt sind, die öffentliche Auslegung zu wiederholen. Aufgrund der fehlenden Anstoßwirkung ist die bisherige Praxis, in der Bekanntmachung der Offenlegung lediglich auf verfügbare umweltbezogene Informationen hinzuweisen, nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (4 CN 3.12 vom 18.07.2013) nicht ausreichend. Eine Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 7-29 war aufgrund der vorgenannten fehlerhaften Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin erforderlich. Da das Eisenbahnbundesamt nicht über den parallel zum Bebauungsplanverfahren gestellten Freistellungsantrag vom 20.10.2008 entschieden hat, konnte der Bebauungsplan bisher nicht festgesetzt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans 7-29 vom 16.4.2009 mit den Deckblättern vom 12.6.2009, 16.9.2010 und 18.03.2013 fand in der Zeit vom 19.5.2014 bis einschließlich 18.6.2014 statt. Die Auslegung wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 19. vom 9.5.2014, Seite 908 f. fristgerecht bekannt gemacht. Auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie bezirkliche Dienststellen (62 Stellen) wurden über die Beteiligung mit Schreiben vom 15.5.2014 informiert und konnten ihre Stellungnahmen abgeben.

Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan 7-29 mit Begründung, dem Umweltbericht und den Arten umweltbezogener Informationen (zusammengefasst nach Themenblöcken und mit stichpunktartiger Kurzcharakteristik) öffentlich ausliegt. Während der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen abgegeben werden, die in die anschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen sind. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass die im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 27.4.2009 bis einschließlich 27.5.2009 (Bekanntmachung - Plan 27 - vom 6.4.2009, Abl. für Berlin S.1010) abgegebenen Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt und ihre Gültigkeit behalten würden.

Insgesamt gingen während der vorgegebenen Frist 10 schriftliche Stellungnahmen von der Öffentlichkeit ein. Die häufigsten Einwendungen betrafen - wie bereits in den 2008 und 2009 durchgeführten Beteiligungen - Befürchtungen im Hinblick auf die Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld. Kritisiert wurde auch die vorgesehene Festsetzung eines Kerngebiets sowie die nach Meinung der Bürger*innen nur eingeschränkte Berücksichtigung von Grünflächen und der Belange des Naturschutzes sowie die Modalitäten zur Finanzierung und Realisierung der Planstraße. Die Abwägung der vorgebrachten Hinweise und Bedenken hatte keine Änderung der Planung zur Folge.

Vonseiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Dienststellen gingen innerhalb des o.g. Zeitraums insgesamt acht schriftliche Stellungnahmen ein. Der größte Teil der Stellungnahmen betrifft die Umsetzung des Vorhabens oder Klärungen in nachgeordneten Verfahren und ist daher nicht bebauungsplanrelevant. Einige Stellungnahmen dienen nur der Bestätigung der Aussagen des Bebauungsplans. Die Stellungnahmen erforderten keine Änderung der Planung.

17. BVV-Beschluss des Abwägungsergebnisses der erneuten Beteiligungen

Die Abwägungsergebnisse aus der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes 7-29 vom 16. April 2009, mit Deckblättern vom 12. Juni 2009, vom 16. September 2010

und vom 18. März 2013 wurden am 2.6.2015 von dem BA beschlossen und der BVV mit dem folgenden Hinweis zur Kenntnis gegeben:
Die Festsetzung des Bebauungsplans 7-29 kann erst nach der vom Eisenbahnbundesamt erklärten Freistellung aus der Planfeststellung für Teilflächen im Bereich des Bahndamms (Südring) erfolgen, da erst dann die Planungshoheit der Gemeinde (Bezirk) für das gesamte Bebauungsplangebiet vorliegt.

18. BVV-Beschlüsse über die Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB

Die Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg beschloss in der Sitzung vom 20.2.2019 für eine Teilfläche des Grundstücks EUREF-Campus 1-2 (Baufeld 1) die Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB.

19. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 11 i.V.m. § 5 AGBauGB

Mit Schreiben vom 16.7.2020 teilte das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Absicht mit, den Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes 7-29 um die Teilfläche der Planstraße A zu reduzieren und die geplante maximal zulässige Geschossfläche für die Grundstücke des „EUREF-Campus“ von 163.800m² auf 135.000 m² zu verringern.
Seitens der Gemeinsamen Landesplanung liegt das Plangebiet nach der Festlegungskarte des LEP HR im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.
Nach Mitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bestehen auf Grundlage der dargelegten Planungsziele im Rahmen der Zuständigkeiten der Referate I A und I B SenStadt-Wohnen gegen die Planungsabsicht keine Bedenken.
Mit der Reduzierung des Geltungsbereiches des B-Planes 7-29 werden weiterhin die folgenden übergeordneten Verkehrsanlagen berührt (vgl. Schreiben von SenUVK IV B 22 vom 29. Juli 2020):
- die Dominicusstraße und der Sachsendamm, die als übergeordnete Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe II im Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP V) enthalten sind,
- die Bahnanlagen der Deutschen Bahn mit dem Berliner Bahn- und S-Bahnring sowie der Potsdamer Stammbahn und der S-Bahngleise der Linien S1 mit dem S-Bahnhof Schöneberg.

Damit werden dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 AGBauGB berührt, deren Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden kann.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt.
Der Bebauungsplanentwurf 7-29 ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. SenStadtWohnen geht davon aus, dass am Planungsziel des FNP – Sicherung einer öffentlichen Grünfläche bzw. öffentlichen Gründurchwegung – südlich der Torgauer Straße bis südlich Tempelhofer Weg bzw. Sächsische Straße [Anmerkung: gemeint ist hier der Sachsendamm] festgehalten wird sowie die bestehenden öffentlichen Grünflächen in dem in Rede stehenden Bereich beibehalten werden.
Städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB oder gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB werden nicht berührt.

20. Änderungsbeschluss - Geltungsbereichsreduzierung

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 8.9.2020 die Änderung des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 7-29 beschlossen. Die Änderungen betreffen:

1. die Reduzierung des Geltungsbereiches des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 7-29 für die Grundstücke Torgauer Straße 12-15, Tempelhofer Weg 64 und Teilflächen der Torgauer Straße, des Tempelhofer Weges und der Grundstücke Torgauer Straße 16-21, Tempelhofer Weg 5-9, 63, 65-68 und Sachsendamm 87-88 im Bezirk Tempelhof-Schöne-berg, Ortsteil Schöneberg um Teilflächen des Grundstückes Torgauer Straße 17, das Grundstück Torgauer Straße 16, das Grundstück Tempelhofer Weg 64, Teilflächen des Tempelhofer Weges und die Grundstücke Tempelhofer Weg 5-9, 63, 65-68 sowie Sachsendamm 87-88 im Bezirk Tempelhof-Schönberg; Ortsteil Schönberg.
   Der nunmehr geänderte Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-29 lautet: Bebauungsplan 7-29 für die Grundstücke EUREF-Campus, EUREF-Campus 1-25, Teilflächen der Torgauer Straße und des Cheruskerparks (vgl. Anlage 1).
2. die Verringerung der innerhalb des Bebauungsplanverfahrens 7-29 geplanten maximal zulässigen Geschossfläche von bisher 163.800 m² auf nunmehr 135.000 m².
3. die Änderung der Gebäudehöhe im Gasometer. Mit der stärkeren Ausnutzung bzgl. der Gebäudehöhe innerhalb des Gasometers reicht die künftige Bebauung bis zur Höhe des vorletzten Gerüstringes (Traufhöhe des Hauptbaukörpers: 107 m über NHN) und soll dann darüber als Staffelgeschoss mit einer sehr flachen Kuppel (Traufhöhe der Kuppel: 111 m über NHN, Scheitelpunkt der Kuppel: 113 m über NHN) abschließen. Der Änderungsbeschluss zur Geltungsbereichsreduzierung wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 40 (S. 4997 f.) am 25.9.2020 öffentlich bekannt gemacht.

21. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Aufgrund von Änderungen des Bebauungsplanentwurfs war eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit erforderlich. Die Änderungen betreffen:
- die Reduzierung des Geltungsbereichs,
- die Reduzierung der für das Kerngebiet insgesamt zulässigen Geschossfläche von 163.800 m² auf 135.000 m²,
- die Reduzierung der Geschossflächen in den Baukörperausweisungen 1, 3, 4, 6, 7, 14,
- die Erhöhung der Geschossfläche und der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen in dem Baufeld 10 (innerhalb des Gasometers) bis zur Höhe des vorletzten Gerüstringes (Scheitelpunkt der geplanten Kuppel: 113 m über NHN),
- die Anpassung der Baugrenzen und Reduzierung der zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen in den Baufeldern 3, 4 und 14,
- die Sicherung von Bestandsgebäuden in den neuen Baukörperausweisungen 8A, 8B, 8C,
- den Erhalt einer weiteren Winterlinde mit gleichzeitigem Wegfall der dazugehörigen Ersatzpflanzung.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 25.1.2021 bis einschließlich 24.2.2021 im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg statt. Als zusätzliche Informationsmöglichkeit lagen die Unterlagen in Kopie ebenfalls vom 25.1.2021 bis einschließlich 24.2.2021 in der Infobox des Stadtentwicklungsamtes (sog. "StadtBau-Kasten"), aufgestellt an der Einfahrt zum EUREF-Campus, aus.
Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 2 (71. Jahrgang) vom 15.1.2021, Seite 98f. sowie in zwei Tageszeitungen am 22.1.2021 fristgerecht bekannt gemacht. Die Anwohner*innen in der Umgebung des Geltungsbereiches wurden zusätzlich durch eine Hauswurfsendung über die Beteiligung informiert.

Auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie bezirkliche Dienststellen wurden über die erneute Beteiligung informiert und könnten ihre Stellungnahmen abgeben.

Da das Bebauungsplanverfahren mehrere Jahre ruhte, die Angaben in der Planunterlage des Originalplans überholt waren und eine Darstellung der Planinhalte unter Verwendung eines weiteren vierten Deckblattes die Lesbarkeit erschwert hätte, erfolgte im Sinne der Anforderungen an die Planklarheit eine Neuausfertigung des Bebauungsplans. Im Rahmen der Neuausfertigung des Originalplans mit Stand vom 7.1.2021 wurden die Deckblätter vom 12.6.2009, 16.9.2010, 13.3.2013 und 7.1.2021 eingearbeitet.

22. Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 25.2.2021 bzw. E-Mail vom 28.2.2021 wurden 53 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie bezirkliche Dienststellen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, der Bebauungsplanentwurf vom 7.1.2021 und dazugehöriger Begründung vom 20.1.2021 zugeschickt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.2.2021 gebeten. Auf Anfrage wurde eine Fristverlängerung bis zum 5.3.2021 gewährt. Auch später eingegangene Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt.

Von den 53 beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie bezirklichen Dienststellen gingen insgesamt 31 Stellungnahmen ein (davon fünf Stellungnahmen der DB AG / DB Netz AG).
Von den 31 Stellungnahmen enthielten 14 Stellungnahmen Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplans 7-29, darunter waren zwei Stellungnahmen mit Bedenken (DB AG/DB Netz AG, Landesdenkmalamt).
Von 23 Beteiligten ist keine Stellungnahme eingegangen, sodass davon ausgegangen wird, dass die von ihnen vertretenen Belange nicht berührt sind.

Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen betrafen insbesondere die folgenden Themen:
- Verkehrstechnische Untersuchung,
- Lärmgutachten und fachgutachterliche Stellungnahme zum Verkehrslärm,
- Erschütterungen,
- Denkmalschutz des Gasometers.

Die Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen führte nicht zu Änderungen der beabsichtigten Festsetzungen. In der Begründung und im Umweltbericht wurden redaktionelle Anpassungen und Ergänzungen ohne inhaltliche Auswirkung vorgenommen, insbesondere zu den Themen Denkmalschutz, Verkehrstechnische Untersuchung, Erschütterungen und Lärm. In der Planzeichnung wurden der Zusatz "unterirdisch" in dem Bereich der Trassenfreihaltung für die in Aussicht genommene S-Bahn gestrichen und die Planzeichen zu den einzelnen Bestandteilen der denkmalgeschützten Gesamtanlage Gaswerk Schöneberg redaktionell ergänzt.

Ferner wurden redaktionelle Änderungen und Ergänzungen in Fachgutachten vorgenommen bzw. ergänzende fachgutachterliche Stellungnahmen erarbeitet.

Die Verkehrstechnische Untersuchung wurde um folgende Punkte ergänzt: Nachtbuslinie N42, Taktung der S1 am Bahnhof Schöneberg, Herabstufung der Hauptstraße nördlich der Dominicusstraße zu einer übergeordneten Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe II sowie Zusammenfassung der Qualitätsstufen an den Knotenpunkten für den Radverkehr und für den ÖPNV.

Zum Verkehrslärm werden folgende schalltechnische Untersuchungen durchgeführt:

- Fachgutachterliche Stellungnahme zu den Auswirkungen der Schienenverkehrsprognose 2030,
- Fachgutachterliche Stellungnahme zur Anwendung der 16.BImSchV sowie Anpassung der Höchstgeschwindigkeit auf der Torgauer Straße und Ergänzung des Schwerlastanteils.

Die Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Änderung der Planung zu Folge.

Im Einzelnen wurden folgende planungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht und folgende Abwägungen vorgenommen:

22.1 50 Hertz

Stellungnahme:
Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Bedenken oder abwägungsrelevante Hinweise werden nicht geäußert. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

22.2 Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe

Stellungnahme:
Gegen die Planung bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe erneut keine Bedenken, das Bauvorhaben zum EUREF-Campus wird ausdrücklich begrüßt.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Bedenken oder abwägungsrelevante Hinweise werden nicht geäußert. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

22.3 IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ)

Stellungnahme:
Das ITDZ Berlin betreibt im abgefragten Bereich keine Anlagen. Die Leitungsauskunft hat eine Gültigkeit von 6 Monaten ab Ausstelldatum.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Bedenken oder abwägungsrelevante Hinweise werden nicht geäußert. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

22.4 Berliner Feuerwehr

Stellungnahme:
Wir haben Ihre Unterlagen überprüft. In dem Bereich Ihres Vorhabens befinden sich keine Löschwasserbrunnen bzw. Zisternenbauwerke.

Abwägung:

Kenntnisnahme. Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der Projektplanung in Abstimmung mit der Berliner Feuerwehr und den Berliner Wasserbetrieben. Der Nachweis ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bedenken oder abwägungsrelevante Hinweise werden nicht geäußert. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

22.5 Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB)

Stellungnahme:
Die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) übersendet mit ihrer Stellungnahme ihren Anlagenbestand im Planungsgebiet als Anlage sowie technische Hinweise zum Umgang mit dem vorhandenen Anlagenbestand.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Nach Prüfung der beiliegenden Pläne konnte festgestellt werden, dass sich der Leitungsbestand innerhalb der privaten Grundstücksflächen (EUREF-Campus) sowie der Torgauer Straße und des außerhalb des Geltungsbereich gelegenen, angrenzenden öffentlichen Straßenlandes befindet.
Die Vorhaben des Grundstückseigentümers sind bereits weitestgehend umgesetzt, sodass keine Eingriffe in den Leitungsbestand zu erwarten sind. Sofern Um- oder Neuverlegung von Leitungen erforderlich werden, muss sich der Eigentümer der Fläche dazu mit dem Leitungsträger in Verbindung setzen.
Die weiteren Hinweise betreffen nachgeschaltete Genehmigungsverfahren. Sie sind den bauausführenden Firmen weiterzugeben. Der Grundstückseigentümer bzw. die bauausführenden Firmen haben in Vorbereitung der nachgeschalteten Genehmigungsverfahren eigenständig die notwendigen Informationen zu Leitungsbeständen einzuholen.
Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

22.6 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Stellungnahme:
Zum im Betreff genannten Vorhaben und bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage teile ich Ihnen mit, dass die Belange der Landesverteidigung berührt werden. Sie werden jedoch ausreichend berücksichtigt, es bestehen zu den Änderungen keine Einwände.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Bedenken oder abwägungsrelevante Hinweise werden nicht geäußert. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

22.7 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz - Koordination Technische Bahnaufsicht - Technische Aufsichtsbehörde, Landeseisenbahn-, Landesseilbahnbehörde - Abteilung IV

Stellungnahme:
Aus Sicht der Landeseisenbahnbehörde, der Landesseilbahnbehörde und der technischen Aufsichtsbehörde bestehen keine Einwände zum B-Planentwurf 7-29 "EUREF-Campus".
Hinweis: Die unmittelbar nordwestlich angrenzenden Grundstücke der DB Netz AG sind Bahnflächen einer Eisenbahn des Bundes. Hier ist ggf. das Eisenbahn-Bundesamt als zuständige Aufsichtsbehörde zu beteiligen.

Abwägung:

Kenntnisnahme. Bedenken oder abwägungsrelevante Hinweise werden nicht geäußert. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.
Das Eisenbahn-Bundesamt wurde ebenfalls beteiligt und äußerte keine grundsätzlichen Bedenken.

22.8 Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR)

Stellungnahme:
Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Bedenken oder abwägungsrelevante Hinweise werden nicht geäußert. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

22.9 Vattenfall Wärme Berlin AG

Stellungnahme:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Fernwärmeanlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Bedenken oder abwägungsrelevante Hinweise werden nicht geäußert. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

22.10 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen I B - Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte

Stellungnahme:
Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:
1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1): Es ist hierzu nichts vorzutragen.
2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen: Es ist hierzu nichts vorzutragen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Bedenken oder abwägungsrelevante Hinweise werden nicht geäußert. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

22.11 Der Polizeipräsident in Berlin - Landeskriminalamt - Zentralstelle für Prävention

Stellungnahme:
Zu dem o.g. Bebauungsplanverfahren nehmen wir aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention (SKP) unter Einbeziehung verkehrlicher Aspekte wie folgt Stellung:

Betrachtung der Kriminalitätslage
Eine Recherche zur Kriminalitätslage ergab keinerlei Auffälligkeiten, polizeiliche Kriminalitätsbrennpunkte bzw. kiezbezogene Besonderheiten.

Aspekte der Städtebaulichen Kriminalprävention
Da die städtebauliche Struktur des Bebauungsplans auf Grundlage von Planreifebeschlüssen schon weitgehend realisiert wurde und auch die öffentlichen Grünflächen bereits entwickelt wurden, erfolgen zu diesen Themenfeldern keine Hinweise aus SKP-Sicht. Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans beabsichtigte Nutzungsmischung wird aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention positiv bewertet.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Bedenken oder abwägungsrelevante Hinweise werden nicht geäußert. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

Stellungnahme:
Verkehrsaspekte
Aus polizeilicher Sicht bestehen im Wesentlichen keine verkehrlichen Bedenken.

Verkehrsaufkommen
Der EUREF-Campus fungiert vornehmlich als urbaner Bürostandort und umfasst kein produzierendes Gewerbe oder andere Nutzungen, die Lkw-Verkehr in erheblichen Umfang nach sich ziehen. Die Straßenanbindung erfolgt gegenwärtig und zukünftig im Szenario A0 der verkehrstechnischen Untersuchung über die Torgauer Straße. Das Szenario A2 hingegen sieht eine Abwicklung des Verkehrs über eine neue Erschließungsstraße (Planstraße A) vor. Da lt. Verkehrsgutachten der ÖPNV das Haupterschließungsverkehrsmittel für die Beschäftigten des EUREF-Campus darstellen soll, ist der prognostizierte Anstieg der Kfz-Belastungen durch die Entwicklung des EUREF-Campus sehr gering. Die vorliegende Gesamtverkehrsprognose 2025 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gibt keinen Anhaltspunkt dafür, dass künftig mit höheren Belastungen in diesem Bereich zu rechnen ist. Eine Anbindung des EUREF-Campus gemäß Szenario A0 lediglich über die Torgauer Str. wird hier als ausreichend betrachtet.

Stellplätze
Der Bedarf von ca. 1.620 Stellplätzen soll überwiegend durch den Bau von Tiefgaragen gedeckt werden.

Radwege
Maßnahmen für den Rad- und Fußverkehr sind vorgesehen.

Fußgängerverkehr
Zur Querung des Sachsendamms sollte an der Einmündung Torgauer Straße die Errichtung einer LZA geprüft werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Bedenken oder abwägungsrelevante Hinweise werden nicht geäußert. Die Einrichtung einer Lichtsignalanlage am Knoten Dominicusstraße/Torgauer Straße als Querungshilfe für den Fuß- und Radverkehr ist geplant und wird durch Vertrag zwischen Bezirk und Eigentümer der Grundstücke, EUREF-Campus sowie EUREF-Campus 1-25, abgesichert. Die Herstellung der Lichtsignalanlage wird durch das Land Berlin (SenUVK Abt. VI) beauftragt. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

Stellungnahme:
Sonstige Hinweise
Auch bei der späteren Planung sollten kriminalpräventive Aspekte berücksichtigt werden. Die Planenden sollten ausdrücklich auf Kriterien wie Übersichtlichkeit, Ausschluss von schwer einsehbaren

Bereichen, gute Orientierung, Behindertengerechtigkeit, generationenübergreifende Ausstattung, gute Beleuchtung, technische Schutzmaßnahmen etc. hingewiesen werden. Auch geeignete Einbruchschutzmaßnahmen sollten von vorneherein zum Einsatz kommen. Die Zentralstelle für Prävention der Polizei Berlin bietet hierzu qualifizierte und kostenlose Beratung an.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die in den Hinweisen benannten Belange sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

22.12 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Straßen- und Grünflächenamt, FB Straßen

Stellungnahme:
Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen unter anderem einen Verzicht auf die Planstraße A mit einer Verringerung des Geltungsbereiches.
Diesem wurde aufgrund des Verkehrsgutachtens seitens der Sen UVK zugestimmt. Gemäß Begründung (III 5.) seien damit alle damit im Zusammenhang stehenden Regelungen im städtebaulichen Vertrag obsolet.
Dem kann so nicht vollständig zugestimmt werden. Für die Planung der Eisenbahnunterführung sind der DB AG bereits Kosten in Höhe von ca. 20.000 € entstanden, die nicht durch den FB Straßen übernommen werden können, da dafür keine Mittel zur Verfügung stehen (siehe auch E-Mail von Herrn xx). Diese Finanzierung ist noch zu klären.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Ergänzung der Planbegründung. Die Planung der Eisenbahnunterführung stand im Zusammenhang mit der Planstraße A, die nicht mehr Gegenstand der Planung ist. Die Finanzierung der für die Planung der Eisenbahnunterführung bereits entstandenen Kosten ist somit nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 7-29 zu klären. Die Aussage in Kapitel III.5 der Begründung zum Bebauungsplan 7-29 wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme:
Verkehrstechnische Untersuchung:
Zur Anbindung der Feuerwehr über den Cheruskerpark wird es eine Stellungnahme des FB Grünflächen geben.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Das Straßen- und Grünflächenamt hat auf Nachfrage mitgeteilt, dass hinsichtlich der Anbindung der Feuerwehr im Notfall über die verlängerte Torgauer Straße keine Bedenken aus Sicht des Fachbereichs Grünflächen bestehen. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

Stellungnahme:
Begründung:
3.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche:
In Absatz 4 wäre zu ändern, dass die Torgauer Straße nach Osten im Bpl XI-231 b sowohl als öffentliche Parkanlage als auch als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" ausgewiesen werden soll.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Ergänzung der Planbegründung. Die Begründung wird dem Hinweis entsprechend angepasst. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

22.13 Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)

Stellungnahme:
Im Kapitel III.3.6.1.1 wird auch bei einer Verdoppelung der Anzahl des heutigen Quell- und Zielverkehrs auf rund 3.500 Kfz/Tag von einer Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes ausgegangen. Diese Leistungsfähigkeit ist jedoch von flankierenden Maßnahmen abhängig deren Umsetzbarkeit hier angezweifelt werden muss, da hierzu der straßenbündige ÖPNV-Verkehr augenscheinlich Attraktivitätseinbußen hinnehmen müsste.
Diesbezüglich ist in der genannten verkehrstechnischen Untersuchung aber auf den ersten Blick nichts Konkretes zu entnehmen, da hier lediglich von Modifikationen an vorhandenen Signalprogrammen, dem Neubau einer LSA an der Torgauer Straße und einer Wendekehre nordwestlich der Eberstraße gesprochen wird. Die tatsächlichen Folgen werden erst im Anhang zum Verkehrsgutachten in Kapitel 4 deutlich. So steigen z.B. die mittleren Wartezeiten an der Metrolinienkreuzung Hauptstr./Dominicusstraße um bis zu 19s je Bus. Die neue LSA an der Torgauer Straße bringt bisher nicht vorhandene Verlustzeiten hervor und an der Abfahrt der BAB103 erhöhen sich die Verlustzeiten in westlicher Richtung ebenfalls. Leichte Verschlechterungen treten zudem an den LSA im Bereich S Südkreuz auf. In Summe muss man dann wohl davon ausgehen, dass sich die ÖPNV-Fahrzeiten im betrachteten Untersuchungsgebiet um 1 bis 2 Minuten je Bus erhöhen werden. (PS: Eine Skizze der neuen LSA an der Torgauer Straße und der Wendestelle sucht man im Gutachten und im Anhang hingegen vergebens.)

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die flankierenden Maßnahmen sind umfassend mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) abgestimmt worden, sodass deren Umsetzbarkeit als gesichert angenommen werden kann. Die Verkehrsuntersuchung wurde von der SenUVK geprüft. Die flankierenden Maßnahmen sind größtenteils bereits im Prognose-Nullfall notwendig.

Die Lichtsignalanlagen sind in Abhängigkeit des Verkehrsaufkommens im Rahmen vorgegebener Freigabezeiten gesteuert, um den Verkehrsfluss zu verbessern.
In Folge der Umsetzung der flankierenden Maßnahmen und des planbedingt erhöhten Verkehrsaufkommens können auf einzelnen Relationen die Verlustzeiten steigen. Jedoch können sie auf anderen Relationen auch sinken (z.B. am Knotenpunkt Hauptstraße/Dominicusstraße um bis zu 14 s auf der Relation Süd-Ost). Am Knotenpunkt Dominicusstraße/Ebersstraße kann der ÖPNV in Richtung Westen sogar deutlich beschleunigt werden. Da der Busverkehr über mehrere verschiedene Relationen verkehrt und sich diese teilweise gegenseitig beeinflussen, ist es nicht möglich, alle Relationen gleichberechtigt zu behandeln.

Stellungnahme:
Befremdlich klingt dann auch die Formulierung in Kapitel IV.2. der Begründung, dass ein Knotenpunkt bereits im Nullfall nicht leistungsfähig ist und daher der durch das Plangebiet verursachte Mehrverkehr keine nachweisbaren negativen Auswirkungen haben soll.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Formulierung soll keineswegs die vorhandene Problemstellung negieren. In den im Bericht angesprochenen Steuerungsrunden wurde diese Thematik ausführlich besprochen. Der Knotenpunkt ist bereits in der Bestandsanalyse nicht ausreichend leistungsfähig, im Prognose-Nullfall werden nochmals nicht unerhebliche Verkehrsmengen über den Knotenpunkt geleitet. Die Aussage, dass der Mehrverkehr durch die Planung auf dem EUREF-Campus keine nachweisbare negative Auswirkung auf den Knotenpunkt hat, bezieht sich auf die Interpretation der Ergebnisse in Relation zur tatsächlichen Mehrbelastung am Knotenpunkt. Die Mehrbelastungen am Knotenpunkt im Prognose-Nullfall sind deutlich größer als die Mehrbelastungen durch das betrachtete Vorhaben.

Insgesamt ist es so, dass die Mehrbelastung durch das Vorhaben im Vergleich mit der bereits vorhandenen Verkehrsbelastung (Analyse wie Prognose-Nullfall) in einer solch geringen Ausprägung ausfällt, dass sie für die Bewertung der Verkehrsqualität an dieser Stelle keinen signifikanten Einfluss hat. Aufgrund der besonderen Umstände (Überlastung bereits in Bestandsanalyse) erhält der benannte Knotenpunkt eine Sonderrolle in der Bewertung innerhalb der Verkehrsuntersuchung.

Stellungnahme:
Insgesamt fehlt ein schlüssiges Konzept, wie man den ÖPNV - welcher ja ein Großteil des zusätzlichen Verkehrs abfedern soll - weiterhin attraktiv abwickeln oder gar durch gezielte Maßnahmen stärken kann und müsste. Hier wären Aussagen z.B. zu Busspuren und weiteren ÖPNV-Bevorrechtigungen an LSA hilfreich.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Wie oben beschrieben, können auf einzelnen Relationen Verbesserungen erzielt werden, auf anderen Relationen nicht bzw. es treten Verschlechterungen auf. Weitere Maßnahmen an der Lichtsignalanlage können diesen problematischen Zusammenhang nicht auflösen.
Entlang des Sachsendammes gibt es bereits Bus-Sonderstreifen, ebenso an einigen Zufahrten des Knotenpunktes Hauptstraße/Dominicusstraße. Für weitere Busspuren sind die notwendigen Raumbedarfe nicht vorhanden.

Stellungnahme:
Der bereits bestehende Konflikt zwischen Fußgängern, Radfahrern und Fahrgästen an den engen Bushaltestellenbereichen S Schöneberg wird ebenfalls nicht thematisiert. Die Nutzungsfrequenz wird jedoch nicht nur im Kfz-Verkehr, sondern auch hier ansteigen.
Wir betrachten daher die aus dem dargelegten B-Plan entstehenden verkehrlichen Folgen als sehr kritisch und erwarten im weiteren Verfahren auch eine stärkere Berücksichtigung des straßengebundenen ÖPNV.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Dieser Problempunkt wurde in Kapitel 3.4 des Berichts zur Verkehrsuntersuchung (Seite 27) herausgearbeitet. Die Idee der gesicherten Querung über den Sachsendamm auf Höhe der Torgauer Straße ist u. a. auch auf diese Problematik zurückzuführen. Hierdurch kommt es zu Entlastungen beim Aufkommen von Radfahrern und Fußgängern an den benannten Stellen.
Kapitel 7.2 behandelt darüber hinaus eine direkte Verbindung vom S-Bahnhof auf den EUREF-Campus über eine Fußgängerbrücke. Auf dem Weg zwischen Plangebiet und Bahnhof Schöneberg müsste das umliegende Straßennetz dann nicht mehr genutzt werden, was zu einer weiteren Entlastung beiträgt. Die Ertüchtigung der Brücke ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Hierzu sind vertragliche Vereinbarungen zwischen der Deutschen Bahn und der EUREF AG zu treffen. Die Ertüchtigung der Brücke wird vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg ausdrücklich befürwortet.

22.14 Berliner Wasserbetriebe (BWB)

Stellungnahme:
Für den Bereich gibt es eine Planung zur Auswechslung der Trinkwasserleitung in der Torgauer Straße. Vom Investor ist die Oberflächenerneuerung der Torgauer Straßen zwischen Dominicusstraße und Cheruskerpark inkl. Erweiterung der Straßenentwässerung geplant. In diese Planung sind die BWB involviert.

Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.
In der Dominicusstraße/Sachsendamm befinden sich zwei Abwasserdruckrohrleitungen DN 1200 sowie DN 1000 im Schutzrohr DN 1500. Diese Leitungen sind in Betrieb und müssen erhalten bleiben.
Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Eine innere Erschließung ist bereits mit entsprechendem Leitungsrecht (siehe Lageplan) vorhanden und steht im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für Anschlusszwecke zur Verfügung. Eine Erweiterung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden, aber nur bei Vorlage konkreter Bedarfswerte (Hausanschlussanträge). Die Legung von BWB-Trinkwasserleitungen außerhalb öffentlich gewidmeten Straßenlands ist nur bei eingeräumten Leitungsrecht und entsprechender Sicherung möglich.
Es wurde bereits eine hydraulische Konzeption zur Trinkwasserversorgung für die Torgauer Straße erstellt. Diese Konzeption muss den aktuellen Gegebenheiten gegebenenfalls angepasst und die bisher geplanten Dimensionen nach Vorliegen konkreter Bedarfswerte (Hausanschlussanträge) überprüft werden.
Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.
Aufgrund der geplanten Bebauungshöhe weisen wir darauf hin, dass jegliche Folgemaßnahmen am Rohrnetz (z. B. Rohrnetzerweiterungen), welche ausschließlich wegen des Anschlusses einer privaten Druckerhöhungsanlage erforderlich werden, zu Lasten des Veranlassers gehen.
Die vorhandenen Mischwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die konkrete Entwässerungsplanung im Zusammenhang mit der Ertüchtigung der Torgauer Straße ist Gegenstand der nachgeordneten Straßenausbauplanung sowie des Genehmigungsverfahrens.
Die Abwasserdruckrohrleitungen in der Dominicusstraße/Sachsendamm liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-29 und bleiben von der Planung unberührt.
Es wird zur Kenntnis genommen, dass die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung gesichert ist.
Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich nicht.

Stellungnahme:
Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung im o. g. Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen.
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür empfehlen wir, einen Fachplaner hinzuzuziehen.
Aufgrund der Lage im Mischwassereinzugsgebiet bekommt die Umsetzung dezentraler Maßnahmen im Zusammenhang mit dem durch den Beschluss des Abgeordnetenhauses im Jahr 2017 formulierten Ziel, die an die Mischwasserkanalisation angeschlossenen Flächen jährlich um 1% zu reduzieren, eine besondere Bedeutung.

Gemäß Punkt 2.2.2.2 "Abflussbildung und Wasserhaushalt" der vorliegenden Begründung ist vorgesehen, so viel Niederschlagswasser wie möglich vor Ort zu behandeln und nur das nicht schadlos versickerbare und auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser in die Mischwasserkanäle in der Torgauer Straße und der Ebersstraße einzuleiten.
Diese Einleitung ist im Rahmen einer Bestandsschutzregelung in der Vereinbarung zwischen den BWB und dem Investor DenkmalPlus Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Berlin KG vom 04.07.2013 möglich. Entsprechend der Vereinbarung können die bestehenden Regenwasserhausanschlüsse in der Ebertstraße und in der Torgauer Straße im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit weiter genutzt werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die bisher umgesetzte Konzeption der Niederschlagsentwässerung basiert darauf, Außenanlagen durch Verwendung von (teil-)durchlässigen Straßen- und Wegebefestigungen zu entsiegeln, Vegetationsflächen zu schaffen und das auf den Dachflächen aller Neubauten anfallende Regenwasser unterirdisch zu versickern. Die Planung und Umsetzung der Regenentwässerung wurde im Rahmen der bisherigen Baugenehmigungsverfahren durch einen Fachplaner begleitet. Die Regenentwässerung des Plangebiets kann daher als gesichert angenommen werden.
Die entsiegelten und begrünten Freianlagen, die der dezentralen Regenentwässerung dienen, sind durch einen Fachplaner geplant und im Masterplan zur Gestaltung der Außenanlagen abgebildet.
In einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Eigentümer der privaten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-29 wurde geregelt, dass zur Gewährleistung einer qualitätsvollen Ausführung der Außenanlagen ein Wettbewerb durchzuführen ist, der Grundlage für die Umsetzung der Freiraumplanung ist.
Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dieser Form der Regenwasserbewirtschaftung nicht entgegen.

Stellungnahme:
Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten. Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen.
Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen.
Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens achtzehn Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.
Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:
- Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor.
- Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßen Baupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor.
- Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.
- Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen das Bebauungsplanverfahren nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

22.15 Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Stellungnahme:
Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:
Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Erläuterung:
Wegen der wesentlichen Änderung der Bewertungsgrundlage (Inkrafttreten des LEP HR) seit unserer letzten Stellungnahme zum BP 7-29 ist eine Neubewertung der Planungsabsicht, bezogen auf die aktuellen Ziele der Raumordnung, angezeigt:
Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das ca. 6,5 ha große Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Die beabsichtigte Festsetzung eines Kerngebietes zur Ansiedlung von Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen mit dem Schwerpunkt "Energie" ist hier grundsätzlich zulässig.
Auf Grund der getroffenen textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Einkaufszentren und großflächigem Einzelhandel (da sich das Plangebiet außerhalb zentraler Versorgungsbereiche befindet) sind die Ziele der Raumordnung unter Punkt 2 LEP HR zur Entwicklung von Einzelhandelsflächen berücksichtigt.
Die beabsichtigte Bauleitplanung ist somit aus landesplanerischer Sicht zulässig.
Weiterer Hinweis: Das Ziel 1.3 FNP Berlin - Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und der Bahnflächen (gemäß Signatur im FNP) – ist für die angrenzenden Bahnlinien zu beachten.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Bedenken oder abwägungsrelevante Hinweise werden nicht geäußert. Es wird bestätigt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

22.16 Landesdenkmalamt Berlin (LDA)

Stellungnahme:
Die o. g. Planung berührt Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege in hohem Maße. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt die Gesamtanlage "Gaswerk Schöneberg" (Nr. 09066707,T) mit folgenden Bestandteilen: Reglerhaus (1898), Magazin (1890, erweitert 1911), Kesselhaus mit Wasserturm (1890/91 und 1923/24), Schleusenhaus (1946), Niederdruckgasbehälter "Schöneberg IV" (Gerüst, 1908-10), Retortenhaus (1890/91, umgebaut 1927/28), Schmiede (1900, erweitert 1904). Südlich des Plangebiets befindet sich die Gesamtanlage "S-Bahnhof Schöneberg" (09066434,T), von der ein kleiner Teil (Teil einer Stützmauer der Bahnbrücke) ebenfalls im Geltungsbereich liegt.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die genannten Denkmale wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Stellungnahme:
Bereits in den bisherigen Stellungnahmen des Landesdenkmalamtes wurde einer Bebauung innerhalb des Gasometers mit einer maximalen Höhe der Gebäude-Oberkante von 98,5 m NHN, (57 m über Gelände), wie ihn die vorherigen Planentwürfe seit 2009 vorsahen, nur "unter Zurückstellung

erheblicher denkmalpflegerischer Bedenken" zugestimmt. Bei dieser Höhe bleiben drei Stahlgerüstringe bzw. zwei durchsehbare Felder frei von Bebauung. Die nun gegenüber früheren Planungsständen vorgesehene Erhöhung auf 113 m über NHN (71,5 m über Gelände), durch die lediglich ein Ring des Stahlgerüsts frei bleiben würde, lehnen wir daher ab. Es ist nach wie vor unsere Auffassung, dass eine höhere Bebauung die stadtbildprägende Wirkung und die Ablesbarkeit der technischen Konstruktion des Gasometer-Gerüsts erheblich beeinträchtigen würde. Wir sehen somit keine Veranlassung, unsere spätestens seit 2008 bekannte Position zu ändern. Die höchste Oberkante des Baukörpers im Innern des Gasometers ist daher auf maximal 98,5 m NHN (57 m über Gelände) festzusetzen. Auch jegliche Dachaufbauten auf einer zukünftigen Bebauung im Gasometer müssen ausgeschlossen bleiben.

Abwägung:
Keine Berücksichtigung. Die denkmalfachliche Einschätzung des Landesdenkmalamtes zur denkmalverträglichen Maximalhöhe eines Neubaus innerhalb des Gasometer-Gerüsts ist bekannt und wurde bei der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit bereits berücksichtigt.
Vorab ist festzustellen, dass die Frage, ob die Errichtung eines Gebäudes mit einer Oberkante von 113 m über NHN mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar ist, nicht unmittelbar bindendem Fachrecht unterliegt. Es handelt sich vielmehr um einen Aspekt des städtebaulichen Denkmalschutzes. Denkmalpflegerische Belange sind in diesem Fall mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Planung einzustellen, unterliegen aber der Abwägung mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen nach § 1 Abs. 7 BauGB. Mit der Festsetzung zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt eine abschließende Regelung über die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 26.04.2012 - OVG 2 B 26.10)
Eine Erhöhung der zulässigen Oberkante für den Neubau innerhalb des Gasometer-Gerüsts gegenüber dem Planungsstand von 2009 entspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg. Danach sollen noch vorhandene Flächenreserven vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt, eines enormen Bedarfs insbesondere nach Büro- und Dienstleistungsflächen und der städtebaulichen Qualitäten und Potentiale des Gebietes (sehr gute Erreichbarkeit und Erschließung durch ÖPNV) durch eine geordnete Entwicklung zukünftig intensiver genutzt werden.
Damit wird ebenfalls den Zielen des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2030 entsprochen. Der EUREF-Campus ist im StEP Wirtschaft 2030 als Wissenschaftsstandort und als "Zukunftsort" hervorgehoben. Die Flächenmobilisierung zur Förderung von Wissenschaft, Forschung und Produktion auf dem EUREF-Campus ist daher von hoher wirtschaftspolitischer Bedeutung.
Mit der Bebauung wird die Landmarke "Gasometer Schöneberg" um eine zusätzliche Bedeutung ergänzt, die künftig weithin auf die an diesem Standort angesiedelten innovativen Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen mit dem Schwerpunkt 'Energie' verweist.
Gleichzeitig wird das denkmalgeschützte Stahlgerüst erhalten sowie dem Denkmalschutz durch die weitgehende Freihaltung des obersten Rings und den baulichen Abstand des Neubaus zum Stahlgerüst, Rechnung getragen. Der Erhalt und die damit verbundene Sanierung des Denkmals erfordert zudem ein wirtschaftlich tragfähiges Nutzungskonzept.
Die geplante Höhe und Kubatur des Neubaus soll das ursprüngliche Erscheinungsbild des gefüllten Gasometers wieder erkennbar machen. Umfangreiche Abstimmungen des Grundstückseigentümers mit dem Landesdenkmalamt zur äußeren Gestalt des neuen Gebäudes sichern dessen verträgliche Einbindung in die Gesamtanlage zusätzlich. Eine bestehende Vereinbarung betrifft insbesondere die Gestaltung und Steuerung des Sonnenschutzes an der Fassade, die Dachausbildung und die Baukörpergeometrie. Eine weitere vertragliche Vereinbarung, z.B. zu den Themen Sanierungsverpflichtung, Zeitabläufe, Sanktionen, Dokumentation, dauerhafter Erhalt, Monitoring, Sicherung während der Errichtung des Neubaus, ist in Erarbeitung.

Die städtebaulichen Auswirkungen eines Neubaus in der geplanten Höhe auf die Nutzungen im Plangebiet und in der Nachbarschaft wurden umfassend untersucht. Insbesondere wurde nachgewiesen, dass mit dem neuen Gebäude die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.
Die im Gegenzug erfolgte Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhen in den Baukörpern 3 und 4 (Hausnummern EUREF-Campus 4-5, 6-7, 8-9) entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze vermindert zudem die von Bewohnern der Bestandgebäude an der Ebersstraße bemängelte Verschlechterung der Wohnqualität im Hinblick auf Belichtung, Besonnung, Ausblick und Sozialabstand.
In Abwägung dieser Belange wird die zur Festsetzung vorgesehene Höhe des Neubaus innerhalb des Gasometer-Gerüsts als städtebaulich erforderlich und in Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes als angemessen erachtet. Den zuvor beschriebenen, öffentlichen Belangen wird im Ergebnis der Abwägung ein höheres Gewicht beigemessen als dem Belang des Landesdenkmalamtes.

Stellungnahme:
Die fehlende Festsetzung der baulichen Anlage des Gasometer-Gerüsts im B-Planentwurf halten wir für problematisch. Wir bitten um die Ergänzung einer Festsetzung, die den Gasometer planungsrechtlich sichert.

Abwägung:
Keine Berücksichtigung. Die denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet werden durch die Festsetzung von engen Baukörperausweisungen und der Anzahl der Vollgeschosse in ihrem Bestand gesichert. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist jeweils bestandsorientiert gewählt und soll keine darüberhinausgehenden Aufstockungen ermöglichen. Dies unterstützt den Erhaltungsgedanken des Denkmalschutzgesetzes Berlin planungsrechtlich.
Das Gasometer-Gerüst unterliegt dem Bestands- und Denkmalschutz. Alle Maßnahmen, die zur Sanierung bzw. Instandhaltung des Gerüsts erforderlich sind, sind bauplanungsrechtlich zulässig, ohne dass hierzu im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden müssten. Der Erhalt des Gerüsts wird durch den Bebauungsplan nicht behindert und könnte durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auch nicht weiterbefördert werden.

Die geforderten Festsetzungen würden vielmehr die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer neuen baulichen Anlage in den Außenabmessungen des Gasometer-Gerüsts schaffen, falls das Gerüst aus heute unbekannten Gründen in Zukunft abgerissen werden sollte. Dies widerspricht den Belangen des Denkmalsschutzes und ist daher nicht Ziel des Bebauungsplans.

Stellungnahme:
Zur Berücksichtigung der o. g. denkmalfachlichen Belange sind einige Textstellen in der Begründung anzupassen.
So ist die Formulierung auf Seite 87 der Begründung, die Baukörpergeometrie werde vom Landesdenkmalamt befürwortet, dahingehend zu präzisieren, dass die vorgesehene Höhe nicht befürwortet wird. Auch die Bewertungsmatrix des Umweltberichts auf Seite 65 ist unserer Einschätzung anzupassen, dass durch die entstehenden Baukörper eine erhebliche Beeinträchtigung der Kultur- und Sachgüter zu erwarten wäre.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Dass das Landesdenkmalamt die vorgesehene Höhe nicht befürwortet, ist in der Begründung bereits in Kap. III.3.4 Höhe baulicher Anlagen ausgeführt.

Die Bewertung im Umweltbericht zu den Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter wird nicht geändert. Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg kommt im Rahmen der Umweltprüfung zu einer anderen Beurteilung. Die geplante Höhe des Baukörpers wird als städtebaulich verträglich eingeschätzt und führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Kultur- und Sachgüter.
Darüber hinaus obliegt es dem Plangeber gemäß den Grundsätzen der gerechten Abwägung aller berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander planerisch zu entscheiden, inwiefern die jeweiligen Belange Berücksichtigung finden. Auch wenn das Landesdenkmalamt zu der Einschätzung kommt, dass die Höhe des Baukörpers innerhalb des Gasometers zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen würde, überwiegen für den Plangeber andere wichtige öffentliche Belange, die eine Zurückstellung der Bedenken rechtfertigen.

Stellungnahme:
Die auf Seite 90 der Begründung formulierte Auffassung, das Gerüst des Gasometers sei erst mit seiner Außerbetriebnahme 1995 erkennbar und zur Landmarke geworden und die ursprüngliche Gestalt des Gasometers sei nicht die des heutigen Erscheinungsbildes gewesen, teilen wir nicht. Auch wenn der teleskopartige Druckausgleichsbehälter im Zeitraum des Betriebs nicht immer ganz heruntergefahren war, sich seine Höhe vielmehr je nach Füllstand regelmäßig änderte, stellte das Stahlgerüst stets das identitätsstiftende Element des Denkmals dar, wie zahlreiche Darstellungen in bedeutenden historischen Kunstwerken belegen. Seit der Stilllegung vor über 25 Jahren hat der Gasometer in seiner jetzigen Gestalt weiter an Bedeutung für Tempelhof-Schöneberg und das Panorama der Stadt insgesamt gewonnen. Wir bitten um entsprechende Anpassung des Begründungstextes sowie um eine Korrektur zur Angabe des Zeitraums des Vorherrschens der freien Durchsicht von 15 auf 25 Jahre.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Änderung der Planbegründung. Die Haltung des Landesdenkmalamtes zum historischen Erscheinungsbild des Gasometers wird in der Begründung ergänzt. Der Zeitraum des Vorherrschens der freien Durchsicht wird auf 25 Jahre korrigiert.

Stellungnahme:
Auf Seite 65 im Umweltbericht ist zu ergänzen, dass ein Teil der Gesamtanlage S-Bahnhof Schöneberg innerhalb des Geltungsbereichs liegt. Hier und auf Seite 12 kann der Verweis auf die provisorische Tragluftkuppel im Gasometer entfallen, da diese mittlerweile abgebaut worden ist.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Änderung der Planbegründung. Die genannten Stellen der Begründung werden der Stellungnahme entsprechend angepasst.

Stellungnahme:
Auf Seite 12 bitten wir um redaktionelle Anpassung der Formulierung und schlagen vor: "Aufgrund der Umstellung von Stadt- auf Erdgas in Berlin wurde im Januar 1995 endgültig der Betrieb des Gasbehälters eingestellt. Damit einher ging die Demontage des Gasbehälters, aller beweglichen Teleskopsegmente und der Glocke. Vom ehemaligen Niederdruckgasbehälter heute noch erhalten sind das denkmalgeschützte Stahlgerüst und das ehemalige Wasserbassin." Auch auf Seite 24 bitten wir um Korrektur der Formulierung und schlagen vor: "Mit einer Höhe von 77,5 m wird er stadtbildprägende Landmarke bleiben und damit zugleich das weithin sichtbare Wahrzeichen des Kompetenz- und Technologiezentrums für Energie darstellen."

Abwägung:
Kenntnisnahme, Änderung der Planbegründung. Die genannten Stellen der Begründung werden der Stellungnahme entsprechend angepasst.

Stellungnahme:
Wir bitten außerdem um Ergänzung der Zeichen für die einzelnen Bestandteile der Gesamtanlage Gaswerk Schöneberg in die Planzeichnung.

Abwägung:
Berücksichtigung. Der Denkmalbereich (Gesamtanlage) "Gaswerk Schöneberg" wurde mit dem Planzeichen 14.2 der Planzeichenverordnung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die gesonderte Kennzeichnung der prägenden Bestandteile der Gesamtanlage wird in der Planzeichnung ergänzt.

Stellungnahme:
Das hier genannte Projekt berührt keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen. Die von uns gegebene Auskunft über das Vorhandensein oder das Nichtvorhandensein von Bodendenkmälern schließt nicht deren zufälliges Auftreten aus, insbesondere bei Grundstücken und Bauvorhaben, die sich innerhalb bzw. in der Umgebung von historischen Innenstadtlagen und von ehemaligen Dörfern von Berlin befinden. Darüber hinaus gilt bei zufällig auftretenden Bodenfunden Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchGBln und Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchGBln.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

22.17 Senatsverwaltung für Finanzen Berlin Abteilung I - Vermögen und Beteiligungen -

Stellungnahme:
Gegen den o. g. B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Bedenken oder abwägungsrelevante Hinweise werden nicht geäußert. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

22.18 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz- II D

Stellungnahme:
Grundsätzliche Bedenken gegen das Planungsziel bestehen weiterhin nicht, allerdings enthält das vorliegende Planmaterial keine nachvollziehbaren und schlüssigen Angaben zur Niederschlagsentwässerung des Plangebietes; diesbezüglich besteht weiterhin Klärungsbedarf.
Nach dem mir vorliegenden Kenntnisstand liegt für das Plangebiet kein Entwässerungskonzept vor, somit kann nicht beurteilt werden, ob und inwieweit die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes gesichert ist.
In der Begründung zum o.g. B-Plan wird auf Seite 43 festgestellt, "Die unterirdische Versickerung des auf den Dachflächen aller Neubauten anfallenden Regenwassers mittels Füllkörper-Rigolen und Sickerrohre erfolgt(e) in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz - Referat Gewässerschutz – II D 23."

Diese Aussage ist nicht zutreffend; nach den mir vorliegenden Informationen und nach Rücksprache mit dem genannten Bearbeiter hat es keine "Abstimmung" über die Entwässerung des Plangebietes in Gänze gegeben.
Der Wasserbehörde lagen in den Jahren 2017, 2019 und 2020 jeweils ein Antrag zur Versickerung von Niederschlagswasser von Dach und Terrassenflächen von Einzelgebäuden vor, diese wurden auch beschieden. Daraus kann weder geschlussfolgert werden, dass damit die Entwässerung des Plangebietes in Gänze möglich bzw. gesichert ist noch, dass eine diesbezügliche "Abstimmung" mit der Wasserbehörde stattgefunden hätte.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Anpassung der Planbegründung. Die Erstellung eines Entwässerungskonzepts übergreifend für das gesamte Plangebiet ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Die Mindestanforderung an ein solches Konzept ist die Abschätzung, ob eine den rechtlichen und technischen Anforderungen genügende Niederschlagsentwässerung grundsätzlich möglich ist und somit die Erschließung im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB im Hinblick auf das Niederschlagswasser gesichert werden kann.
Diese Frage kann beim Bebauungsplan 7-29 auch ohne einen entsprechenden Fachbeitrag zum Bebauungsplan bejaht werden. Bis auf das Gebäude im Gasometer-Gerüst wurden sämtliche durch den Bebauungsplan zugelassenen Gebäude bereits genehmigt und errichtet. Die Niederschlagsentwässerung für das Gebäude im Gasometer-Gerüst sind im Rahmen der Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt nachzuweisen.
Wo die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers durch Versickerung erfolgt, sind die entsprechenden Anlagen wasserbehördlich genehmigt worden. Verbleibendes Niederschlagswasser wird in die Mischwasserkanäle in der Torgauer Straße und der Ebersstraße eingeleitet. Diese Einleitung ist im Rahmen einer Bestandsschutzregelung in der Vereinbarung zwischen den BWB und dem Grundstückseigentümer vom 4.7.2013 möglich. Entsprechend der Vereinbarung können die bestehenden Regenwasserhausanschlüsse in der Ebersstraße und in der Torgauer Straße im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit weiter genutzt werden. Die Anlagen sind in Betrieb. Rechtliche oder tatsächliche Probleme bei der Niederschlagsentwässerung sind nicht bekannt.
In der Begründung zum Bebauungsplan ist davon die Rede, dass es eine Abstimmung über die Entwässerung des Plangebietes in Gänze gegeben habe. Die Formulierung "erfolgt(e)" bezog sich auf in Vergangenheit erfolgte und künftig durchzuführende Abstimmungen im Sinne von Genehmigungen. Die Formulierung wird präzisiert.

Stellungnahme:
Um die Entwässerung des Plangebietes insgesamt sicherzustellen, werden die folgenden fachlichen Empfehlungen gegeben.
Das Plangebiet liegt auf der Teltow-Hochfläche. Hieraus ergeben sich prinzipiell Sonderbedingungen für die Planung der Regenentwässerung des Plangebietes:
- Im Untergrund liegen potentiell Schichten mit geringer Wasserdurchlässigkeit vor, die ein Hemmnis für die Versickerung von Niederschlagswasser darstellen können.
- Durch das Vorliegen geringdurchlässiger Schichten im Untergrund kann es zum saisonalen oder permanenten Aufstau von Wasser im oberflächennahen Bereich kommen, welches vom Berliner Hauptgrundwasserleiter getrennte Grundwasserkörper bildet. Solches Wasser wird teils als "Schichtenwasser" bezeichnet, ist aber der Sache nach Grundwasser und damit auch maßgeblich für den örtlichen Bemessungsgrundwasserstand.
- Der zeMHGW/zeHGW, der sich in Berlin immer auf den Hauptgrundwasserleiter bezieht, ist damit als Bemessungsgrundwasserstand für die Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung im Bereich der Hochflächen nicht verfügbar bzw. nicht aussagekräftig.

- Durch die sich daraus ergebende Unsicherheit bezüglich des Flurabstandes des oberflächennahen Grundwassers kann der Nachweis über das Einhalten des nach DWA-A-138 vorgeschriebenen Mindestabstandes zwischen der Unterkante einer eventuell zu errichtenden Versickerungsanlage und der lokalen Grundwasseroberfläche teils nicht unter alleiniger Nutzung bereits verfügbarer Daten erbracht werden.
- Sollte eine Versickerung als Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung angestrebt werden, besteht die Herausforderung für die Planer darin, in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der SenUVK ein Vorgehen zu entwickeln, dass die Einhaltung dieses Mindestabstandes sicherstellt. Es ist zu beachten, dass eine weitgehende Bewirtschaftung anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück in jedem Fall auszuführen ist.
- Unter den vorliegenden hydrogeologischen Randbedingungen wird die starke Empfehlung ausgesprochen, der Abflussvermeidung und Verdunstung auf dem Grundstück besondere Priorität beizumessen, da für eine Versickerung von Regenwasser hier erschwerte Bedingungen vorliegen. Dies kann durch eine möglichst intensive Dachbegründung und den Aufbau von befestigten Außenflächen (soweit diese erforderlich sind) in Wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, sowie eventuell durch eine Brauchwassernutzung von Regenwasser – etwa zur Bewässerung - erfolgen.

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich von Urstromtal und Teltow-Hochfläche. Die im Bereich des Plangebietes vorliegenden Bohrkerne weisen darauf hin, dass im Plangebiet zumindest teilweise Schichten mit geringer Wasserdurchlässigkeit vorhanden sind.
Es wird daher empfohlen, möglichst frühzeitig weitergehende geologische Erkundungen durchzuführen, um die Eignung des Plangebietes bzw. seiner Teilgebiete für die Errichtung von Anlangen zur Niederschlagswasserversickerung zu prüfen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die hydrogeologischen Sonderbedingungen (Schichtenwasser) im Plangebiet sind bekannt und wurden fachplanerisch bereits im Rahmen mehrerer Bauvorhaben berücksichtigt und bewältigt. Falls in diesem Zusammenhang weitere Abstimmungen mit SenUVK II D erforderlich werden, so erfolgt dies im Rahmen der Erstellung von Entwässerungsnachweisen.

Stellungnahme:
Es ist von herausragender Bedeutung, so früh wie möglich eine quantitative Basis zur Einschätzung lokaler, potentiell hoch anstehender schwebender Grundwasserkörper ("Schichtenwasser") zu erlagen. Dies ist die Voraussetzung um später gesicherte Grundwasserflurabstände ausweisen zu können, die wiederum die Voraussetzung für die Planung und Genehmigung von Versickerungsanlagen sind. Dabei wird folgendes Vorgehen empfohlen:
Falls auf dem Grundstück mit einem (temporären) Einstau von Grundwasser in die Versickerungsanlage gerechnet werden muss, ist eine Drainage bzw. ein Drosselabfluss aus einer Rigole vorzusehen, welche dann ebenfalls eine Drainagefunktion übernimmt. Für die Genehmigungsfähigkeit von verschiedenen Lösungen der Versickerung von Regenwasser sind zunächst die Mächtigkeit der oberflächlich vorliegenden, potentiell wasserführenden Sedimente, sowie der räumliche Umfang des Bauvorhabens maßgeblich. Es sind folgende Fälle zu unterscheiden:
Beträgt die im Endzustand versiegelte Grundstücksfläche des Vorhabens weniger als 250 m², ist zur Sicherstellung einer grundwasserfreien Sickerstrecke für Maßnahmen der Regenwasserversickerung eine Drainage bis in eine Tiefe von maximal 1,2 m, bzw. bis maximal 10 cm oberhalb der zuerst angetroffenen geringleitenden Schicht (i.d.R. Geschiebelehm/-mergel) vorzusehen. Es sind keine Messungen des lokalen Grundwasserspiegels erforderlich und es findet keine Betrachtung des lokalen Wasserhaushaltes statt. Dieses Vorgehen findet auch Anwendung bei Bauvorhaben mit > 250 m² im Endzustand versiegelter Grundstücksfläche, sofern die an der Oberfläche vorliegenden potentiell wasserführenden Sedimente eine Mächtigkeit von unter 1 m aufweisen.

Beträgt die im Endzustand versiegelte Grundstücksfläche des Vorhabens mehr als 250 m² und liegen an der Oberfläche potentiell wasserführende Sedimente mit einer Mächtigkeit > 1 m vor, gilt folgendes: Pro angefangenem Hektar Fläche ist eine Erkundungsbohrung im Trockenbohrverfahren bis zum Erreichen der ersten geringdurchlässigen Schicht (z.B. Geschiebemergel) abzuteufen. Die geringdurchlässige Schicht darf dabei nicht durchstoßen werden. Die Bohrung ist zu einer Grundwassermessstelle mit einem Durchmesser von 2" auszubauen. Die Grundwassermessstelle muss direkt oberhalb der undurchlässigen Schicht verfiltert sein.
Die Einrichtung der Grundwassermessstelle erfolgt unabhängig davon, ob zum Zeitpunkt der Errichtung tatsächlich Grundwasser angetroffen wird. Die Grundwassermessstellen sind so im Plangebiet zu verteilen, dass vorhandene oberflächennahe potentiell Grundwasserführende Schichten vollständig und repräsentativ erschlossen werden. Die Platzierung erfolgt nach Sachkunde des durchführenden geotechnischen Planers. Die für Wasserwirtschaft zuständige Senatsverwaltung steht bei Bedarf beratend zur Verfügung. In diesen Messstellen ist über einem Zeitraum von mindestens einem Jahr der Grundwasserstand mit Datenloggern täglich zu messen und digital aufzuzeichnen. Die Daten sind mindestens bis zur Erteilung der wasserrechtlichen Zulassung aufzubewahren.
Die erhobenen Messungen sind der für Wasserwirtschaft zuständigen Senatsverwaltung zur Berechnung von Kenngrößen des lokalen Grundwasserkörpers zu übergeben. In Anhängigkeit der geplanten Einbautiefe von RBW-Anlagen ergibt sich, ob eine Drainagefunktion erforderlich ist.
Sofern für in Messstellen, die in der beschriebenen Weise errichtet wurden über den Messzeitraum eines Jahres kein Grundwasser angetroffen wurde bzw. keine oberflächlich vorliegende Schicht potentiell wasserführender Sedimente vorliegt, in der eine Messstelle hätte eingerichtet werden können, sind bodenkundliche Untersuchungen durchzuführen um mögliche phänologische Hinweise auf das Vorliegen von schwebendem Grundwasser oder Stauwasser zu identifizieren.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die empfohlene Vorgehensweise zur Erkundung von Schichtenwasser wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft jedoch im vorliegenden Fall nicht den Bebauungsplan, sondern ist bei der Erstellung von Entwässerungsnachweisen im Rahmen nachgelagerter Baugenehmigungen zu berücksichtigen.

Stellungnahme:
Insgesamt ist bei der Planung von Entwässerungsmaßnahmen zu beachten, dass die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten sind. Diese gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen mit einer vorhandenen Regenentwässerung, sofern eine wesentliche Änderung (z.B. Ersatz von Gewerbegebäuden durch Wohnungsbau) vorgenommen wird. Es ist ein Fachgutachten Regenwasser zu erstellen, in dem die Entwässerung des gesamten Plangebiets unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen konzipiert wird. Danach ist bei Bauvorhaben gemäß § 29 (1) Baugesetzbuch (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes sicherzustellen. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im "natürlichen" Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Die Begrenzung von Regenwassereinleitungen wird basierend auf den für Berlin ermittelten "natürlichen" Gebietsabflüsse rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten folgende Übergangsregelungen:
Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 1. Ordnung oder im Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation gilt eine maximale Abflussspende von 10 l/(s*ha) für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes (AE,k). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s, stellt dies aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe dar.

Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht "Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext" zusammengestellt.
Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Vorgaben der BReWa-BE sind bekannt. Es ist jedoch anzumerken, dass es sich um ein Hinweisblatt ohne unmittelbare rechtliche Bindungswirkung für den Grundstückseigentümer handelt. Die Bindungswirkung im Hinblick auf die maximale Abflussspende wird im Regelfall durch Einleitbeschränkungen, die von den BWB auferlegt werden, erreicht. Im vorliegenden Fall wurde mit den BWB jedoch eine Bestandsschutzregelung getroffen, die höhere Einleitmengen zulässt (s. a. Stellungnahme der BWB). Eine zusätzliche Begrenzung über Regelungen im Bebauungsplan soll nicht erfolgen, da, wie oben dargelegt, die Umsetzung des Vorhabens bereits nahezu vollständig abgeschlossen ist und eine solche Regelung daher nicht mehr erforderlich ist.

Stellungnahme:
Die Prognosen zu den Auswirkungen des Klimawandels sagen neben langanhaltenden Trockenperioden ohne Niederschläge auch eine Zunahme von Starkregenereignissen voraus. Diese Starkregenereignisse können von den "normalen" Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung nicht bewältigt werden. Um Schäden, insbesondere an Infrastrukturen zu vermeiden, wird empfohlen einen Überflutungsnachweis erstellen zu lassen.
Unabhängig von der Bewirtschaftungsart des Regenwassers auf dem Grundstück gilt folgendes:
Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke > 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke < 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen. Hierbei sollten auch Tiefgaragen einbezogen werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Anforderungen an den Überflutungsschutz sind bekannt, wurden bei der Umsetzung der einzelnen bereits realisierten Vorhaben und werden auch bei künftigen Vorhaben beachtet.

Stellungnahme:
Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben. Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u.a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels

vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG). Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG -) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser berührenden Regelungen des Wasserrechts sind bekannt. Sie betreffen in erster Linie die Umsetzung von Vorhaben und sind dort zu beachten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde geprüft und sichergestellt, dass eine den rechtlichen Anforderungen genügende Bewirtschaftung möglich ist.

22.19 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz- IV B

Stellungnahme:
Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf 7-29 ("EUREF-Campus") bestehen aus Sicht der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Abteilungen IV und VI grundsätzlich keine Bedenken. Aus übergeordneter verkehrsplanerischer und –organisatorischer Sicht sind im weiteren B-Planverfahren jedoch folgende Hinweise und Anmerkungen zu berücksichtigen:

Abwägung:
Kenntnisnahme.

Stellungnahme:
Verkehrstechnische Untersuchung (VCDB, September 2020):
Kapitel 1. (S.9):
Die VU enthält weder weitergehende Aussagen zum ruhenden Verkehr noch Herleitungen bzw. Begründungen zum Stellplatzbedarf. Die diesbezüglichen Aussagen in der Begründung (Kapitel A.III. 3.6.2 (S. 105)), wonach "dieses Stellplatzangebot [rd. 1.390 Stellplätze] als ausreichend erachtet" wird, um zu vermeiden, "dass durch die künftigen Nutzer auf Parkraum in den angrenzenden Quartieren ausgewichen wird", lassen sich anhand der VU nicht belegen.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Ergänzung der Planbegründung. Der Stellplatzermittlung aus dem Jahr 2008 lagen noch eine Geschossfläche von 165.000 m² im Kerngebiet, ein MIV-Anteil am Modal Split von 40 % für Beschäftigte und 60 % für Besucher sowie ein Verkehrsaufkommen von 8.300 Kfz-Fahrten pro Tag bei vollständiger Entwicklung zugrunde.
Die zu entwickelnde Fläche wurde zwischenzeitlich auf 135.000 m² BGF reduziert. Die geringere Entwicklungsfläche und ein geringerer MIV-Anteil aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung, führen zu einer deutlichen Reduzierung der Kfz-Fahrten (3.500 Kfz-Fahrten pro Tag) und damit zu einem geringeren Stellplatzbedarf gegenüber der 2008 ausgewiesenen Prognosen.

Innerhalb der zulässigen zweigeschossigen Tiefgarage wird von einem Angebot von rd. 1.390 Stellplätzen ausgegangen.
Zum Nachweis, dass die Anzahl der Stellplätze ausreichend ist, wurde in der VU folgender vereinfachte Ansatz gewählt: 3.500 Kfz-Fahrten am Tag entspricht der Bewegung von 1.750 Kfz pro Tag. Würden diese Fahrten mit je einem eigenen Fahrzeug durchgeführt werden, würden 1.750 Stellplätze benötigt - ohne Berücksichtigung der tageszeitlichen Verteilung. Die Anzahl an Kfz-Fahrten beinhaltet allerdings auch Wirtschaftsfahrten (Dienstfahrten) der Beschäftigten, die hier auf einen Dienstwagenpool zurückgreifen können. Somit ist nicht für jede Dienstfahrt ein Stellplatz anzusetzen. Auf dem Gelände ist weiterhin eine Car-Sharing-Station untergebracht. Auch hier erzeugt ein Fahrzeug mehrere Fahrten, benötigt jedoch nur einen Stellplatz. Weiterhin sind in den Fahrten auch Fahrten von "Besuchern" angesetzt. Diese sind zeitversetzt zu erwarten, so dass sich deren Stellplatzbedarf nicht aufsummiert, sondern überlagert. Weiterhin sind einige vorhandene oberirdische Stellplätze zu berücksichtigen, so dass im Ergebnis davon ausgegangen wird, dass mit den 1.390 Stellplätzen in der Tiefgarage der gesamten Stellplatzbedarf gedeckt werden kann.

Stellungnahme:
Kapitel 3.5 (S.28):
Sowohl beim Bhf. Julius-Leber-Brücke als auch bei der Bushaltestelle Dominicus-/Hauptstr. sollte die Linie N42 ergänzt werden. Zudem verkehrt die S1 am Bhf. Schöneberg in einem 5/5/10-Minuten-Takt.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Ergänzung des Gutachtens. Der Endbericht zur verkehrstechnischen Untersuchung wird ergänzt. Es ergeben sich keine inhaltlichen Auswirkungen auf die Aussagen des Gutachtens.

Stellungnahme:
Kapitel 5.1.1 (S. 43), Entwicklungen im Bereich der Verkehrsflächen: Erwähnt werden sollte auch, dass die Hauptstraße nördlich der Dominicusstraße zu einer übergeordneten Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe II herabgestuft wird.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Ergänzung des Gutachtens. Der Endbericht zur verkehrstechnischen Untersuchung wird ergänzt. Es ergeben sich keine inhaltlichen Auswirkungen auf die Aussagen des Gutachtens.

Stellungnahme:
Kapitel 6.2 (S. 50) bzw. 7.1 (S. 59):
Die erwähnte Maßnahme - Mittelstreifenöffnung Dominicusstraße – ist als Vorschlag einer möglichen Verbesserung des Verkehrsflusses an den Knoten Dominicusstraße/Ebersstraße und Sachsendamm/Zufahrt A 103 zu verstehen. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen legen jedoch nicht die Mittelstreifenöffnung an der Torgauer Straße zugrunde. D.h. es wird eine verkehrliche Tragfähigkeit mit Erhalt des Mittelstreifens in der Simulation nachgewiesen.
In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die derzeitige Planung für die Herstellung einer Fuß- und Radverkehrs Lichtsignalanlage an der Torgauer Straße mit Aufstellbereichen auf dem vorhandenen Mittelstreifen ausgeht. D.h. für den motorisierten Erschließungsverkehr sind nur Fahrbeziehungen rechts rein, rechts raus in die/aus der Torgauer Straße möglich. Es wird kein signalisierter Vollknoten geplant.
Zur Optimierung der notwendigen Wendefahrten der Erschließungsverkehre in Richtung Osten und aus Richtung Westen wurde eine Verlängerung der Freigabezeiten der Hauptrichtungen an den

Knoten Dominicus-/Ebersstraße und Sachsendamm/Zufahrt A 103 als erforderliche Maßnahme in der Verkehrsuntersuchung ermittelt.
Die VU enthält bislang keine Aussagen darüber, ob bzw. in welchem Ausmaß Beeinträchtigungen des geradeausfahrenden Kfz-Verkehrs entlang der Dominicusstraße durch wendende Kfz zu erwarten sind bzw. im Rahmen der Mikrosimulationen berücksichtigt wurden.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Es ist richtig, dass die Öffnung des Mittelstreifens der Dominicusstraße auf Höhe der Torgauer Straße nur für den Fuß- und Radverkehr im Zuge der Errichtung der Fußgänger- und Radfahrer-LSA erfolgt.
Die Wendemöglichkeit wurde in der Mikrosimulation umgesetzt. Es erfolgte keine Auswertung nach messbaren Größen, jedoch wurden in der Mikrosimulation keine negativen Auswirkungen festgestellt.

Stellungnahme:
Kapitel 6.2 (S. 51):
Bzgl. der Fußgänger-Querung (FLSA) des Sachsendammes in Höhe der Torgauer Straße wird mit Verweis auf den Sachstand "Frühjahr 2020" ausgeführt, dass "zum Modellierungszeitpunkt (…) keine Unterlagen zur Verfügung (standen), die Aussagen zur genauen Lage, Ausrüstung oder Steuerung der Anlage enthalten haben." Sofern entsprechende Unterlagen (insb. bzgl. Lage und Ausgestaltung von Fuß- und Radverkehrsanlagen) nunmehr vorliegen, sollten diese in der VU ergänzend dargestellt werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Ergänzung des Gutachtens. Im Endbericht zur verkehrstechnischen Untersuchung dienen die jeweils aktuellsten Unterlagen als Eingangsgröße für die Untersuchung.

Stellungnahme:
Kapitel 6.3 (S. 55/56):
Analog zu den Tabellen 6.2 und 6.3 sollten im Hauptbericht der VU auch die Zusammenfassungen der Qualitätsstufen an den Knotenpunkten für den Radverkehr und für den ÖV aufgeführt werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Ergänzung des Gutachtens. Der Endbericht zur verkehrstechnischen Untersuchung wird ergänzt. Es ergeben sich keine inhaltlichen Auswirkungen auf die Aussagen des Gutachtens.

Stellungnahme:
Begründung:
Kapitel A.III. 3.6.1 und 3.6.1.1 (S. 103) und IV.2. (S. 115):
Es wird auf die "verkehrstechnische Untersuchung Stand 07/2020, VCDB GmbH" verwiesen. Der zur Prüfung vorliegende Stand ist hingegen datiert auf September 2020.

Kapitel A.III. 3.6.1.1 (S. 104):
Die Aussage "Für den Prognosehorizont wurde ebenfalls ein MIV-Anteil von 22 % unterstellt" sollte dahingehend präzisiert werden, dass sich dieser Modal Split-Anteil auf die Beschäftigten bezieht (vgl. Verkehrstechnische Untersuchung, VCDB, Sept.2020, Anhang 3).

Abwägung:
Kenntnisnahme, Änderung der Planbegründung. Die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan 7-29 werden korrigiert.

Stellungnahme:
Infrastrukturplanung S-Bahn/U-Bahn/Regionalbahn:
Das Bebauungsplangebiet wird im Westen und Süden von zwei Bahnlinien begrenzt. Diese Bestandsstrecken werden perspektivisch ausgebaut und erweitert. Im Westen wird die zu reaktivierende Potsdamer Stammbahn verlaufen und östlich des Geländes die geplante S21 in Richtung Südkreuz in den Ring einmünden. Dazu wird die sog. "Cheruskerkurve" errichtet.
Für beide Maßnahmen bestehen noch keine konkreten Planungen, sodass die genaue Trassenlage und die damit einhergehenden Bauwerke und Flächeninanspruchnahmen auch noch nicht dargestellt werden können.
Darüber hinaus muss der neue Bebauungsplan die Belange der bestehenden und geplanten Eisenbahntrassen hinsichtlich der Immissionen (insbesondere Lärm und Erschütterungen) berücksichtigen und Vorkehrungen treffen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Das ist noch nicht im erforderlichen Umfang erfolgt. Es wird daher davon ausgegangen, dass hierzu eine Stellungnahme der Deutschen Bahn zu der Betroffenheit eingeholt worden ist.

Abwägung:
Teilweise Berücksichtigung. Die Hinweise zu den geplanten Infrastrukturvorhaben werden zur Kenntnis genommen. Der Planungstand beider Infrastrukturvorhaben ist noch zu unkonkret, als dass eine Ermittlung potenzieller künftiger Emissionen und ggf. Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionsschutz gerechtfertigt wäre. Die künftigen Emissionen aus dem Betrieb der S21 sowie der Potsdamer Stammbahn können nicht berücksichtigt werden, da hierzu noch keine zwischen der Deutschen Bahn und SenUVK abgestimmten, rechnerischen Grundlagen und Daten vorliegen. In Bezug auf die S21 ist z.B. noch ungeklärt, ob die Trasse der sog. Cheruskerkurve ober- oder unterirdisch verlaufen soll wie der konkrete Trassenverlauf ist und ob die Strecke nur für die S-Bahn oder auch die Fernbahn genutzt werden soll. Vorkehrungen gegen Emissionen, die sich aus dem künftigen Betrieb der S21 ergeben, sind im Rahmen von Genehmigungsverfahren zu treffen (vgl. Abwägung der Stellungnahmen der DB).
Die Emissionen aus bestehendem Bahnbetrieb wurden im Rahmen des Schallgutachtens 2009 und weiteren fachgutachterlichen Stellungnahmen 2020 und 2021 geprüft. Dazu wurde die Schienenverkehrsprognose 2030 der Deutschen Bahn AG herangezogen. Für die Strecken 6020 (S41, S42, S45 und S46) und 6170 (Güterverkehr) wurden die Prognosedaten der Deutschen Bahn zugrunde gelegt. Für die Strecke 6032 (S1) liegen noch keine Bahndaten vor; sie werden daher zunächst auf Basis von Erfahrungswerten abgeschätzt.
Da noch kein konkreter Zeithorizont und noch keine konkrete Planung für den Trassenneubau der S21 vorliegt, bleibt die Betrachtung dieser Strecke hier unberücksichtigt.
Im Ergebnis der durchgeführten Berechnungen kann festgestellt werden, dass durch passive Lärmschutzmaßnahmen gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.
Im Rahmen von Baugenehmigungsvorgaben ist der Schallschutznachweis nach DIN 4109 zu erbringen. Dabei werden neben den Bestandsemissionen auch die aus künftigen Bahnbetrieb entstehenden Emissionen berücksichtigt. Danach richtet sich der Schalldämmwert der Fassade.
Gesunde Wohnverhältnisse sind bei vorliegender Planung kaum relevant, da im Kerngebiet Wohnungen - mit Ausnahme von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter - nicht allgemein zulässig sind. Zu Ergebnissen vorliegender lärmtechnischer Untersuchungen s. a. Abwägung der Stellungnahmen der DB.
Erschütterungstechnische Untersuchungen sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Bestandssituation erstellt worden bzw. künftig zu erstellen, sofern dies von

den Fachbehörden als erforderlich bewertet wird. Zu Ergebnissen vorliegender erschütterungstechnischer Untersuchungen s. a. Abwägung der Stellungnahmen der DB.

Stellungnahme:
Im Bebauungsplan wird eine Trassenfreihaltung für die S-Bahn festgesetzt. Diese ist mit dem Zusatz "unterirdisch" versehen. Dies ist noch nicht abschließend geklärt; auch eine oberirdische Variante ist möglich. Daher ist die Trasse sowohl unter- als auch oberirdisch freizuhalten. Der Bebauungsplan ist dahingehend anzupassen.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Änderung der Planbegründung und Planzeichnung. Der Zusatz "unterirdisch" wird gestrichen. Planzeichnung und Begründung werden angepasst

Stellungnahme:
Es ist darauf zu achten, dass in der Planzeichnung die bahnbetrieblich gewidmeten Flächen entsprechend der PlanZV gekennzeichnet werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Entwurfs 7-29 liegen keine bahnbetrieblich gewidmeten Flächen. Eine Anpassung der Planzeichnung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme:
Wir bitten Sie, die Deutsche Bahn und uns im weiteren Verfahren eng einzubinden. Es sollte eine zeitnahe und enge Abstimmung mit SenUVK Abt. IV C sowie der Deutschen Bahn zu den Planungen erfolgen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die DB AG ist an der Planung beteiligt worden. Siehe auch Abwägung der Stellungnahmen der Deutschen Bahn. Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren werden die DB AG und die zuständigen Fachbehörden beteiligt.

Stellungnahme:
Anbindung an den ÖPNV/Fußgängeranbindung:
Eine qualitativ hochwertige Fußgängeranbindung zum S-Bahnhof Schöneberg, wie auf Seite 104 der Begründung thematisiert, wird grundsätzlich befürwortet.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Planung einer Fußgängerbrücke liegt außerhalb des Einflussbereichs dieses Bebauungsplans. Sie wird jedoch zwischen dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz und teilweise der Deutschen Bahn und dem Grundstückseigentümer abgestimmt.

22.20 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz - IV E

Stellungnahme:
Aus Sicht der Landeseisenbahnbehörde, der Landesseilbahnbehörde und der technischen Aufsichtsbehörde bestehen keine Einwände zum B-Planentwurf 7-29 "EUREF-Campus".

Abwägung:
Kenntnisnahme. Bedenken oder abwägungsrelevante Hinweise werden nicht geäußert. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

22.21 Eisenbahn-Bundesamt - Außenstelle Berlin

Stellungnahme:
Das Plangebiet liegt parallel zu der Eisenbahnstrecke 6032 Nordbahnhof- Bln-Schöneberg zwischen dem S-Bahnhof Julius-Leber-Brücke und dem S-Bahnhof Schöneberg. Die v.g. Bahnanlagen werden durch die bundeseigene DB Netz AG betrieben und unterfallen gemäß §5 Abs. 1 a Nr. 1. a) Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) i.V.m. § 3 Abs. 1 Gesetz über Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (BEWG) der Aufsichts- und Genehmigungszuständigkeit des Eisenbahn Bundesamtes. Das Eisenbahn-Bundesamt prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die vorliegende Planung die Aufgaben nach § 3 BEWG berührt.
Seitens des Eisenbahn-Bundesamts ergeben sich keine grundlegenden Bedenken zu der Planung. Es ist aber im Hinblick auf die Nähe zu der Eisenbahnstrecke 6032 zu dem Plangebiet und der vorhandene 110-KV-Trasse, welche das Grundstück des ehemaligen Gaswerkes quert, sicherzustellen, dass bei der Umsetzung der Planungen und für die Zukunft gewährleistet wird, dass keinerlei Beeinträchtigungen und/oder Gefährdungen für die Betriebsanlagen der Bahn und des Eisenbahnbetriebes eintreten. Erforderlichenfalls sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Betriebsanlagen und des Eisenbahnbetriebes zu treffen. Dies betrifft insbesondere die Phase der Bauarbeiten in der Nähe der Betriebsanlagen.
Ich möchte darauf hinweisen, dass der Eisenbahninfrastrukturbetreiberin DB Netz AG die Prüfung obliegt, ob bzw. inwieweit die Belange des Eisenbahnbetriebes einschließlich der Instandhaltung der Bahnanlagen sowie zukünftige Planungen mit der in Rede stehenden Planung kollidiert. Ein Instandhaltungsstreifen entlang der Bahnanlagen und zu der 110-KV-Trasse ist freizuhalten. Forderungen der DB Netz AG, die aus deren öffentlich-rechtlicher Betreiberverantwortung erwachsen, sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit der Planung aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen. Daher ist der Betreiber bzw. der Eigentümer der Anlagen zusätzlich und unabhängig vom Eisenbahn-Bundesamt in diesem Verfahren als TöB zu beteiligen.
Darüber hinaus sind zukünftige Eisenbahnplanungen im Umfeld des Plangebietes zu beachten; dies betrifft die Planung für den Neubau der S 21 und die von den Ländern Berlin und Brandenburg als eines der i2030-Projekte in Betracht gezogene Reaktivierung der Potsdamer Stammbahn. Für die Realisierung dieser Vorhaben sind im Planungsgebiet die notwendigen Flächen freizuhalten, um die künftige Realisierung der Trassen nicht zu verbauen oder zu behindern. Für den Neubau der Linie S 21 nebst Cheruskerkurve sind Flächen am östlichen Randbereich (öffentliche Grünanlage und Kerngebiet) des Plangebietes betroffen. Für den Wiederaufbau der Potsdamer Stammbahn ist südlich der vorhandenen Eisenbahnstrecke 6032 ein Flächenkorridor im Planungsgebiet für 2 Gleise, Oberleitungsmasten und Lärmschutzwände freizuhalten. Zeitliche Abläufe zum Wiederaufbau der Potsdamer Stammbahn sind dem Eisenbahn-Bundesamt allerdings nicht bekannt.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Beeinträchtigungen und/oder Gefährdungen für die Betriebsanlagen der Bahn und des Eisenbahnbetriebes sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 7-29 nicht zu erwarten. Vorkehrungen während der Bauphase betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren.
Die benannte 110-KV-Trasse ist im Bebauungsplan 7-29 durch Festsetzung einer Fläche, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers für elektrische Energie zu belasten ist, berücksichtigt.

Die Freihaltung eines Instandhaltungsstreifens ist nach bisheriger Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG nicht erforderlich. Dem Bezirksamt liegt eine Bestätigung der Deutschen Bahn AG vom 14.4.2010 vor, wonach auf Gelände der Bahn ausreichend breite Grundstücksflächen für einen Wartungsstreifen zur Verfügung stehen und eine Inanspruchnahme von Flächen auf den Grundstücken des ehemaligen GASAG-Geländes Torgauer Str. 12-15 durch die Deutsche Bahn AG nicht zwingend notwendig ist. Davon unabhängig weisen die parallel zur S1 verlaufenden Baugrenzen mit Ausnahme von Baukörper 1 (Hausnr. EUREF-Campus 1-2) an der Südspitze einen Abstand von mindestens 9,5 m zu den gewidmeten Bahnflächen auf. Für diese Baukörper sind auf Grundlage von Planreife-Beschlüssen bereits Baugenehmigungen erteilt worden. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen dienen damit nunmehr vorwiegend der Bestandssicherung.
Die Stellungnahmen der DB Netz AG sind in die Abwägung eingeflossen.
Für das Infrastrukturvorhaben Potsdamer Stammbahn können im Plangebiet keine Flächen freigehalten werden, da hierzu keine konkreten Vor- oder Entwurfsplanungen zu Trassenbereichen vorliegen. Ein entsprechender Hinweis bzw. eine Berücksichtigung bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt daher nicht.
Der 3. Bauabschnitt S21 wird dahingehend berücksichtigt, dass auf den im Geltungsbereich liegenden Teil der Trassenfreihaltung im Bebauungsplan hingewiesen wird. Die Abgrenzung der Trassenfreihaltung wurde von der Senatsverwaltung (damals Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung an den Plangeber übermittelt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass eine Bebauung der Trassenfreihaltung mit Gebäuden und Gebäudeteilen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig ist.

Stellungnahme:
Noch zwei ergänzende Anmerkungen: Bei dem auf Seite 112 aufgeführten angrenzenden Baukörper handelt es sich entsprechend der Planunterlage um den Baukörper 15A und nicht um den Baukörper 8A.
Zu dem auf Seite 23 in Aussicht gestellten Freistellungsbescheid teile ich Ihnen mit, dass dieser in Bearbeitung ist und zeitnah ergehen wird.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Angabe in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf 7-29 ist korrekt und wird nicht geändert. Die Durchnummerierung der Baukörper ist in der Begründung der Tabelle 9 und der Abbildung 1 zu entnehmen. Die Angabe "15A" in der Planunterlage stellt die Hausnummer des Gebäudes dar.
Der Hinweis zum Freistellungsbescheid wird zur Kenntnis genommen. Dies betrifft jedoch Flächen, die nunmehr außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-29 liegen.

22.22 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz - IC

Stellungnahme:
Die gutachterliche Stellungnahme der jh-planungsgesellschaft mbH vom 12.08.2020 bzgl. des Verkehrslärms auf der Torgauer Straße ist nicht nachzuvollziehen. Zum einen ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht nachzuvollziehen, dass eine Geschwindigkeitsreduzierung von derzeit 50 km/h auf 10 km/h gesichert angeordnet wird. Zum anderen sind in der Berechnungsvorschrift RLS- 90 nur Geschwindigkeiten bis 30 km/h berücksichtigt. Angenommen die Geschwindigkeitsreduzierung wird angeordnet, so sind Pegelminderungen zwischen 2,5 – 3 dB(A) rechnerisch möglich. Demgegenüber steht eine Verdreifachung der Verkehrszahlen. Eine Verkehrsverdoppelung führt etwa zu einer Pegelsteigerung von 3 dB(A). Weiter ist unklar welcher Schwerlastanteil zugrunde gelegt wurde. Bei deutlich erhöhtem Schwerverkehr – wie in MK-Gebieten durchaus üblich - kann der Lärmpegel auch höher liegen. Da dieser Teil der Torgauerstraße asphaltiert (und ausgebaut) werden soll, kann

dies als weitere lärmmindernde Maßnahme angeführt und in einer Berechnung gemäß RLS-19 berücksichtigt werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Ergänzung der gutachterlichen Stellungnahme. In den allgemein anerkannten Regelwerken werden zur weitergehenden Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit unterhalb von Tempo 30 keine Angaben gemacht. Alle Geschwindigkeiten unterhalb von Tempo 30 werden rechnerisch wie Tempo 30 berücksichtigt. Die Aussage in der fachgutachterlichen Stellungnahme wird daher angepasst.
Für die Torgauer Straße befindet sich die zukünftige Anweisung gem. StVO noch in der Prüfung. Eine Geschwindigkeitsreduzierung von 50 km/h auf 30 km/h kann jedoch, nach Rücksprache mit dem bezirklichen SGA, als gesichert angenommen werden und in die schalltechnische Beurteilung einfließen. Durch die Geschwindigkeitsreduzierung ergibt sich eine Pegelminderung von 2-3 dB(A). Daher wird die sich aus der Verdreifachung des Verkehrsaufkommens ergebende Pegelerhöhung von 5 dB(A) durch die Geschwindigkeitsreduzierung auf weniger als 3 dB(A) reduziert.
Im Lärmgutachten aus dem Jahr 2009 (Hoffmann-Leichter) wurde ein Schwerlastanteil von 4% im Tages- und Nachtzeitbereich berücksichtigt (Seite 7). In der aktuellen verkehrstechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2020 (VCDB) wird von einem deutlich reduzierten Schwerlastanteil von 1,1 % tags und 0 % nachts ausgegangen (Anlage 5 des Gutachtens). Diese Aspekte werden im Rahmen einer ergänzenden fachgutachterlichen Stellungnahme berücksichtigt.

Im Lärmgutachten aus dem Jahr 2009 wurde die Torgauer Straße im Prognose-Planfall bereits als asphaltiert angenommen, sodass sich im Vergleich keine weiteren Minderungen ergeben.

Stellungnahme:
Insgesamt ist anhand der Stellungnahme nicht eindeutig auszuschließen, dass das Auslösekriterium der 16. BImSchV (wesentliche bauliche Änderung bei Pegelerhöhung von >=3dB(A)) auf der Torgauer Straße erfüllt wird. Diese sollte entweder nachvollziehbarer dargelegt oder nach den Vorgaben der RLS-19 berechnet werden.
Zur Beurteilung, ob hier ein Anwendungsfall der 16. BImSchV vorliegt, kann SenUVK IV E 1 (xxx) einbezogen werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Anpassung der gutachterlichen Stellungnahme. Die Torgauer Straße soll zukünftig asphaltiert werden, es handelt sich somit um eine Erneuerung der Fahrbahnoberfläche und nicht um einen erheblichen baulichen Eingriff, auch wenn eine leichte Fahrbahnverlegung aufgrund der Anpassung des Gehwegs erforderlich wird. Eine gleichzeitige Erweiterung der Straße um weitere Fahrstreifen ist aus räumlichen Gründen und den baulichen Gegebenheiten vor Ort nicht möglich.
Bei der Beurteilung, ob es sich hier um einen erheblichen baulichen Eingriff handelt (Auslösekriterium der 16. BImSchV) ist auch zu beachten, dass dieser gem. Verkehrslärmschutzrichtlinien auf eine Steigerung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit abzielen muss. Dies ist hier nicht der Fall. Die Verkehrsfunktion der Torgauer Straße (örtliche Erschließung der EUREF-Campus) wird auch nach der Erneuerung der Fahrbahn unverändert bleiben.
Es wird somit nicht von der Anwendung der 16. BImSchV ausgegangen.
Sollte dieser Einschätzung nicht gefolgt werden, müsste auch das zweite Auslösekriterium, die Pegelerhöhung um mehr als 3 dB(A) erfüllt sein. In einer ergänzenden Studie zum Schalltechnischen Gutachten (jh-Plan 2021) erfolgte ein Vergleich der von der Torgauer Straße ausgehenden Emissionen für den ursprünglichen Stand des B-Plans mit der Planstraße bzw. für den aktuellen Stand ohne Planstraße. Es wird von einer Erhöhung der Verkehrsmenge aufgrund des Wegfalls der Planstraße A und einer Pegelerhöhung von ca. 5 dB(A) ausgegangen. Demgegenüber stehen Pegelminderungen aufgrund der zu erwartenden geringeren Geschwindigkeit (max. 30 km/h) von ca. -

2,5 dB(A) sowie aufgrund des reduzierten LKW-Anteils von ca. - 1,8 dB(A). Somit wird die Pegelzunahme durch die geänderte Planung auf ca. 0,8 dB(A) begrenzt und das Auslösekriterium bei einer erheblichen baulichen Änderung von ≥ 3 dB(A) nicht erreicht.

Stellungnahme:
Aus lufthygienischer Sicht gibt es keine weiteren Anmerkungen zum B-Plan 7-29.
Weiterhin bitte ich Sie außerhalb meiner Zuständigkeit, die nachfolgenden Hinweise aus der Sicht des Schutzes vor Gewerbe-, Sport und Freizeitlärm von I C 14 zu berücksichtigen:
Grundlage meiner Stellungnahme ist die Begründung zum B-Plan sowie das zugehörige Schallgutachten der Fa. Hoffmann-Leichter vom Februar 2009 sowie die Stellungnahme der jh-planungsgesellschaft mbH vom 12.08.2020.
Nach Inkrafttreten der Bolzplatzlärmverordnung müssen die fälschlicherweise nach der 18. BImSchV beurteilten Geräuschimmissionen der Bolzplätze nicht detailliert betrachtet werden. Die ohnehin unzulässige Forderung nach passivem Schallschutz gegenüber diesen Geräuschen kann aufgrund des vorhandenen Abstandes zwischen sensibler Nutzung und Bolzplatz von mehr als 20 m sowie der Absicht, für diese Plätze eine Nutzung nur außerhalb der Ruhezeiten zuzulassen, entfallen. Die diesbezüglichen Passagen in der Begründung zum B-Plan müssen angepasst werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Änderung der Planbegründung. Die Begründung zum Bebauungsplan 7-29 wird entsprechend angepasst. Die Abstandsregelung gemäß § 3 Abs. 1 Bolzplatz-Verordnung wird erfüllt. Der Abstand zwischen der äußeren Grenze der Fläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz und dem von den Geräuschen, die durch den Betrieb des Bolzplatzes verursacht werden, am stärksten betroffenen Fenster eines schutzbedürftigen Raums beträgt mehr als 15 Meter.

Stellungnahme:
Entgegen den Annahmen in Kapitel 4 der schalltechnischen Untersuchung sind die Anlieferungsbereiche nicht gemäß der 16. BImSchV, sondern nach TA Lärm zu beurteilen. Dies ist im Gutachten zu korrigieren. Ggf. resultierende Konsequenzen sind in die Begründung aufzunehmen.
Der Ansatz in Kapitel 4 der Schalltechnischen Untersuchung alle Parkplätze als Verkehrslärmquellen anzusehen ist nicht plausibilisiert. Sofern sich ein Bezug zur gewerblichen Nutzung der Parkplätze herstellen lässt, sind die von ihnen ausgehenden Geräusche gemäß TA Lärm zu beurteilen.
Hinsichtlich der genannten Punkte ist das Schallgutachten zu überarbeiten. Die sich daraus ergebenden Konsequenzen sind bei der Abwägung und in der Begründung zu berücksichtigen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Hinweise sind nicht zutreffend. Eine Überarbeitung des Schallgutachtens ist nicht erforderlich.
Eine Beurteilung der Anlieferbereiche gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) erfolgte im vorliegenden Fall im Lärmgutachten aus dem Jahr 2009 nicht. Auch die Parkplätze wurden bei den vorliegenden Berechnungen nicht als Verkehrslärmquellen berücksichtigt, sondern richtlinienkonform als Anlagenlärm. Gemäß Kapitel 5.3 werden alle Schallquellen im Plangebiet (Straßen, Parkplätze, Anlieferungsbereiche) bei der Bewertung gemäß TA Lärm herangezogen. Im Kapitel 4.4 werden der Emissionsansatz für die Anlieferungsbereiche und für Parkplätze beschrieben. Hierbei wurden gemäß dem damaligen Stand der Technik im Hinblick auf Anlieferungsbereiche ein Lkw-Parkplatz und im Hinblick auf Parkplätze ein Parkplatz gemäß Bayerischer Parkplatzlärmstudie berücksichtigt. Dieser Ansatz berücksichtigt ausschließlich die Fahrbewegungen in den Anlieferungsbereichen und jene durch Fahrbewegungen der Pkw, sodass dieses Kapitel im damaligen Gutachten als „Verkehrslärm der Anlieferungsbereiche“ benannt wurde.

22.23 Der Regierende Bürgermeister von Berlin - Senatskanzlei - Wissenschaft und Forschung

Stellungnahme:
Zu Ihrer Anfrage nach § 4a Abs. 3 BauGB äußern wir uns zu den Planungsabsichten aufgrund unserer originären Zuständigkeit für die Sicherung der Forschungseinrichtungen/An-Institute der Technischen Universität Berlin am EUREF-Campus wie folgt:
Auf dem ehemaligen GASAG Gelände in Berlin-Schöneberg ist die Ansiedlung von Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen mit dem Schwerpunkt Energie beabsichtigt (Europäisches Energieforum). Der Standort ist im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft – StEP Wirtschaft 2030 als Zukunftsort zur Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft verankert. In der Karte "Wissenschaftsstandorte" ist das Plangebiet als Wissenschaftsstandort der Branchen Pädagogik und Gesundheit, Ökologie und Umwelt sowie Verkehr dargestellt.
Der Ausschuss für Wirtschaft, Energie und Betriebe des Abgeordnetenhauses von Berlin hat sich insoweit in seiner 61. Sitzung am 7.12.2020 den Ausführungen von Seiten des Senats angeschlossen, wonach sich das EUREF-Gelände als Zukunftsort mit seinem besonderen Profil zu einem Vorzeigestandort entwickelt hat. In 150 Unternehmen arbeiteten rund 3.500 Beschäftigte, zwei wissenschaftliche Einrichtungen der Technischen Universität Berlin bieten rund 450 Studienplätze an. Zum Profil gehören die Themen Energiewende, Energie der Zukunft, klimaneutrale Energieversorgung und -erzeugung, Erprobung der Mobilität der Zukunft. Dazu passe die geplante Ansiedlung eines namhaften Unternehmens der Mobilitätsbranche mit rund 2 000 Arbeitsplätzen, die nicht nur das Profil vor Ort stärke, sondern auch den Cluster Mobilität in Berlin.
Wir bitten daher in die Begründung zum B-Plan den inhaltlichen Aspekt aufzunehmen, wonach die TU-Campus EUREF gGmbH, mit Sitz am EUREF-Campus 6-9, 10829 Berlin, Torgauer Straße 12, im MK auch mit Flächen abgesichert ist als interdisziplinär vernetzte europäische Lehr-, Forschungs- und Beratungseinrichtung in dem Themencluster "Umwelt, Klima, Energie und Mobilität."
Wir bitten ferner in der Begründung zum B-Plan unter Bezug auf die Karte "Wissenschaftsstandorte" die dort genannten Branchen "Umwelt und Ökologie" und "Verkehr" planungsrechtlich durch die Schwerpunktthemen *"Energiewende, Energie der Zukunft, klimaneutrale Energieversorgung und -erzeugung, Erprobung der Mobilität der Zukunft"* zu untersetzen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Zulässigkeit von Universitäten, wie z. B. der in der Stellungnahme benannte TU-Campus, ist im Kerngebiet nach § 7 BauNVO gegeben. Als Einrichtung der Wissenschaft und Bildung fallen sie unter den Begriff der Anlagen für kulturelle Zwecke. Das gilt für Schulen aller Art und Forschungseinrichtungen, unabhängig vom Träger der Einrichtung.
Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 definiert für das Plangebiet keine Schwerpunktthemen wie "Energiewende, Energie der Zukunft, klimaneutrale Energieversorgung und -erzeugung, Erprobung der Mobilität der Zukunft". Eine planungsrechtliche Sicherung dieser Schwerpunktthemen ist nicht Ziel des Bebauungsplans 7-29. Auch wenn die auf dem EUREF-Campus verwirklichte Nutzungsstruktur einen Fokus auf diese Themen legt, soll der Bebauungsplan im Sinne eines Angebotsplans ein weiteres, kerngebietstypisches Nutzungsspektrum ermöglichen.

Stellungnahme:
Auch im Sinne der inhaltlichen Ausrichtung sollten die Anforderungen an einen höheren Immissions- und Klimaschutz in den Festsetzungen zum Bebauungsplan, in der Begründung und/oder zumindest in einem zu schließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Der B-Plan der einen Zukunftsort für das Land Berlin bauleitplanerisch festlegt, sollte auch aus dem Blickwinkel der Wissenschaft die Schwerpunktthemen "*Energiewende, Energie der Zukunft, klimaneutrale Energieversorgung und -erzeugung, Erprobung der Mobilität der Zukunft"* im eigenen Festsetzungskreis stärker und zukunftsorientierter regeln.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Es ist zu unterscheiden zwischen Festsetzungen zum Immissionsschutz und solchen zum Klimaschutz.
Die Anforderungen an Immissionsschutz betreffen vorliegend die Immissionen Schall, Erschütterungen und Luftschadstoffe. Sie wurden im Bebauungsplan (Schall, Luftschadstoffe) bzw. baubegleitend (Erschütterungen) untersucht. Die Ergebnisse werden in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegt. Festsetzungen waren nicht erforderlich. Zum Lärmschutz wurden vertragliche Vereinbarungen getroffen.
Zu den Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Bioklima wurde ein Fachgutachten erstellt. Dabei wurden auch die Auswirkungen des Klimawandels berücksichtigt. Es wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Anbringung eines Vordachs zur Verbesserung des Windkomforts ermöglicht. Weitere Festsetzungen als Maßnahmen zum Klimaschutz umfassen Erhaltungsbindungen für Altbäume und eine öffentliche Parkanlage (GASAG-Nordspitze). Vertragliche Vereinbarungen sichern die Maßnahmen zusätzlich ab.
Zudem wurden, unabhängig vom Bebauungsplan, bei der Entwicklung des EUREF-Campus verschiedene Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken (PV-Anlagen, Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge und -fahrräder) und die der Anpassung an den Klimawandel dienen (Dachbegrünungen, Baumpflanzungen) umgesetzt.
Eine Fokussierung der zulässigen Nutzungen auf die in der Stellungnahme genannten Schwerpunktthemen ist nicht Ziel des Bebauungsplans. Auch wenn die auf dem EUREF-Campus verwirklichte Nutzungsstruktur einen Fokus auf diese Themen legt, soll der Bebauungsplan im Sinne eines Angebotsplans ein weiteres, kerngebietstypisches Nutzungsspektrum ermöglichen.

22.24 Berliner Feuerwehr, Direktion Süd - Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz

Stellungnahme:
- Auf dem Grundstück befinden sich: Keine Löschwasserbrunnen, Tiefspiegelbrunnen, Zisternen Die Löschwasserentnahmestellen sind bei Bauvorhaben zu schützen. Sie müssen für die Feuerwehr immer nutzbar sein.
- Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr, sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken, ist gewährleistet.
- Bereits bestehende Flächen für die Feuerwehr auf dem zu beurteilenden Grundstück bleiben erhalten.

Zusätzliche Hinweise:
- Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Löschwasserversorgung sowie die Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange im Baugenehmigungsverfahren ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Änderungen oder Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

22.25 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Finanzen, Personal und Wirtschaftsförderung, Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten

Stellungnahme:
Der Bereich Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten begrüßt auch weiterhin ausdrücklich die geplanten Festsetzungen. Die auf den Grundstücken bereits umgesetzten Maßnahmen werden damit manifestiert. Von der Grundstückseigentümerin wurde ein besonderer Ort, ein Zukunftsort,

geschaffen, und zwar lange bevor Berlin diese Standortbezeichnung für sich ersonnen sowie für Zukunftsorte wirtschaftspolitische Zielsetzungen formuliert hat. Im Übrigen befürworten wir den Ausbau des Gasometers in der vorgesehenen Art und Weise. Dadurch können u. a. weitere Arbeitsplätze für rd. 2.000 Beschäftigte entstehen. Zudem stellt der EUREF-Campus eine wichtige touristische Destination dar. Die Wiedererrichtung eines Konferenzzentrums im Gasometer trägt ebenso dazu bei wie die hochwertigen Veranstaltungsformate. Insofern wird auch den Zielen des Tourismuskonzeptes 2018+ des Landes Berlin entsprochen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Bedenken oder abwägungsrelevante Hinweise werden nicht geäußert. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

22.26 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz – V Tiefbau

Stellungnahme:
Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten:
Von den Beteiligten gab es keine Einwendungen oder Hinweise.

V A B	V C A	V D
V B A	V C B	V E
V B B	V C C	
V B C	V C D	
V B D	V C E	
V B F		

Abwägung:
Kenntnisnahme. Bedenken oder abwägungsrelevante Hinweise werden nicht geäußert. Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben sich daraus nicht.

22.27 DB AG, DB Immobilien - Region Ost (22.2.2021)

Stellungnahme:
Zum Bebauungsplan 7-29 der Stadt Berlin gibt es aus Sicht der Deutschen Bahn AG grundsätzlich keine Einwände, sofern die nachfolgenden Hinweise und Forderungen der Verfahrensbeteiligten der DB AG berücksichtigt werden.

Infrastrukturelle Belange
Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen stellen wir fest, dass gemäß der planerischen Darstellung die Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 7-29 der Stadt Berlin östlich an der Bahnstrecke: (6177) Bln-Potsdamer Gbf.-Griebnitzsee in Höhe km: ca. 2,95 – 3,55 bahnlinks liegt. Gemäß Eisenbahnneuordnungsgesetz - ENeuOG vom 27.12.1993 (BGGL. I S 2378) Artikel 1 § 2 ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn verfügungsberechtigt. Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstücksteile, über die die Deutschen Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellte Bahnanlage zu verstehen sind.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Es werden keine planfestgestellten Flächen der Deutschen Bahn überplant. Daher ergeben sich keine direkten Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf.

Stellungnahme:
Die Abstandsflächen sind gemäß § 6 der BauO Bln einzuhalten. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Abstandsflächen der Baukörper 1, 5 und 6 (Hausnummern EUREF-Campus 1-2, 10-11, 12-13) liegen teilweise auf Bahnflächen. Gemäß § 6 Abs. 2 BauO Bln dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen bis zu deren Mitte. Die Bahntrassen der Wannseebahn und des S-Bahn-Rings sind öffentliche Verkehrsflächen im Sinne der Berliner Bauordnung. Die Anforderung der Berliner Bauordnung wird eingehalten und durch Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen gesichert. Die Vereinbarung von Baulasten ist nicht erforderlich. Für die übrigen Baukörper liegen die erforderlichen Abstandsflächen nicht auf Bahnflächen.

Stellungnahme:
Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.
Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche. Die Bahnstrecke: (6177) Bln-Potsdamer Gbf. – Griebnitzsee verläuft in Nachbarschaft des Verfahrensgebiets. Daraus resultierende Schäden oder Belästigungen (Risse, Erschütterungen, Lärm etc.) können der Deutschen Bahn AG nicht zu Lasten gelegt werden.
Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, zu verzichten.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Auswirkungen durch Verkehrslärm wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft (Lärmgutachten von Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH aus dem Jahr 2009, ergänzende fachgutachterliche Stellungahmen von jh-plan aus dem Jahr 2020 und HL aus dem Jahr 2021). Die Schienenverkehrsprognose 2030 der Deutschen Bahn AG wurde geprüft und im Rahmen fachgutachterlicher Stellungnahmen bewertet.
Für die Strecken 6020 (S41, S42, S45 und S46) und 6170 (Güterverkehr) wurden die Prognosedaten der Deutschen Bahn zugrunde gelegt. Für die Strecke 6032 (S1) liegen noch keine Bahndaten vor und werden daher zunächst auf Basis von Erfahrungswerten auf 240 Fahrten am Tag und 86 Fahrten in der Nacht abgeschätzt.
Da noch kein konkreter Zeithorizont und noch keine konkrete Planung für den Trassenneubau der S21 vorliegt, bleibt die Betrachtung dieser Strecke hier unberücksichtigt. Geräuscheinwirkungen dieser Neubaustrecke sind im jeweiligen Planfeststellungsverfahren des Vorhabenträgers zu beurteilen.
Im Ergebnis zeigt sich, dass sich durch die Anwendung der aktuellen Schienenverkehrsprognose 2030 und der geänderten Schall 03 gegenüber dem Prognosejahr 2015 überwiegend deutlich höhere Beurteilungspegel ergeben (Pegelzunahmen bis zu 11 dB(A) tags und 14 dB(A) nachts).
Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Kerngebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden im westlichen Planbereich um bis zu 7 dB(A) tags und 13 dB(A) nachts und im südöstlichen Planbereich um bis zu 5 dB(A) tags und 14 dB(A) nachts überschritten - je nach Strecke und Berechnungshöhe.

Der nächtliche Orientierungswert ist für die vorliegende Planung kaum relevant, da im Kerngebiet Wohnungen - mit Ausnahme von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter - nicht allgemein zulässig sind. Für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gilt ein geringeres Schutzniveau als für sonstige Wohnungen.
Der Bebauungsplan 7-29 trifft keine ausdrücklichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen, so dass § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nicht zur Anwendung kommt. Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Rahmen konkreter Bauanträge der Nachweis erbracht wird, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.
Der prognostizierte maximale Außenlärmpegel liegt bei 75 dB(A). Für Büroräume ergibt sich damit ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von bis zu 40 dB. Diese Anforderung stellt bei der baulichen Realisierung kein Hindernis dar, sodass gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.
Auf Grund der aktuellen Sach- und Rechtslage kann auf Regelungen zum baulichen Schallschutz der Außenbauteile verzichtet werden. Der Schallschutznachweis ist im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen. Dabei werden neben den Bestandsemissionen auch die aus künftigem Bahnbetrieb entstehenden Emissionen berücksichtigt. Danach richtet sich der Schalldämmwert der Fassade.
Der Grundstückseigentümer hat sich im städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen und an den zur S-Bahn ausgerichteten Fassaden der Neubauten lärmabsorbierende Maßnahmen umzusetzen, um reflexionsbedingte Pegelerhöhungen an der Bestandsbebauung der Ebersstraße zu mindern.
Auswirkungen, die durch Erschütterungen eintreten können, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Für die bereits bestehenden Neubauten im Plangebiet wurden baubegleitend Erschütterungsgutachten erstellt, sofern dies von den Fachbehörden als erforderlich eingeschätzt worden ist. Baukörper 1 (EUREF-Campus Hausnummer 1-2) weist den geringsten Abstand zu bestehenden Bahnflächen auf. Aufgrund dieses relativ geringen Abstandes wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen Sachverständigen eine Erschütterungsprognose erstellt. Die Anhaltswerte der DIN 4150-3 und DIN 4150-2 wurden nicht überschritten. Die Erschütterungen aus dem S-Bahn Verkehr führen zu keinen schädigenden Einwirkungen an Baukörper 1, sodass keine ergänzenden baulichen Maßnahmen zum Erschütterungsschutz erforderlich waren. Alle anderen Gebäude weisen größere Abstände zu bestehenden Bahngleisen auf, daher sind für diese ebenfalls keine negativen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

Stellungnahme:
Eine bestehende Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen sogenannten "Bestandsschutz" im Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung. Jegliche Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Bahngelände sind auszuschließen. Dies gilt u.a. auch für die Lagerung von Baumaterialien, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten oder Betreiben von baulichen Anlagen.
Die Grundstücksgrenze und das Gelände der DB AG müssen freigehalten werden. Das Gelände sowie die Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht betreten, beplant, betroffen und der planfestgestellte Zustand der, dem öffentlichen Eisenbahnverkehr gewidmeten Betriebsanlagen (Fachplanungsvorbehalt) - unabhängig vom Grundstückseigentum -, nicht geändert werden.
Die Zuwegung bzw. Zugänglichkeit zu Anlagen der DB AG sind für Instandhaltungsmaßnahmen oder im Störfall zu gewährleisten.
Im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf den Nachbargrundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge sind Einfriedungen vorzusehen, die ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindern.

Das Grundstück ist im Bereich der Flurstückgrenze zur Deutschen Bahn AG so abzusichern, dass ein Betreten und Befahren der Bahnanlagen nicht möglich ist.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Weitergabe an Bauherren. Die Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Bahngelände ist weder Ziel noch Folge des Bebauungsplans 7-29. Die Festsetzungen betreffen keine Flächen im Eigentum der Deutschen Bahn.
Die Hinweise werden an den Bauherren weitergeleitet.

Stellungnahme:
Auf Grund des Bebauungsplan 7-29 der Stadt Berlin darf kein zusätzliches Oberflächenwasser in die Bahnanlagen gelangen. Die Ableitung von Abwässern jeglicher Art auf DB-Gelände oder in die Entwässerungsanlagen der DB AG ist nicht zugelassen.
Vorhandene Bahnentwässerungssysteme der DB AG sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. müssen bei Beschädigung gemäß Ril 836 "Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke planen, bauen und instand halten" wieder erneuert werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Ableitung von Abwässern jeglicher Art auf DB-Gelände oder in die Entwässerungsanlagen der DB AG ist weder geplant noch Stand der Dinge.
Der Bebauungsplanentwurf betrifft keine Flächen im Eigentum der DB AG. Vorhandene Bahnentwässerungssysteme der DB AG werden in ihrer Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt.

Stellungnahme:
Für Bepflanzungen parallel zu Bahnstrecken sind u. a. die Bestimmungen des DB Netz AG-Handbuches 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.
Das Handbuch kann käuflich erworben werden unter folgender Adresse: (...)

<u>Grundsätzlich gilt folgendes:</u>
An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:
- Mindestabstände zur Gleismitte des äußeren Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8,00 m, für hochwüchsige Sträucher 10,00 m, und für Bäume 12,00 m.
- Kleine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können im Einzelfall die o. g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen).
- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.333A01 beschrieben.

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten über 160km/h befahren werden (Schnellfahrstrecken):
- Mindestabstand zum Lichtraumprofil (Profil = 2,50 m ab Gleismitte des äußeren Gleises) entspricht maximal erreichbare Wuchshöhe der Gehölze im Alter.
- Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze 8, 00 m von der Gleismitte des äußeren Gleises.
- Zusätzlich gegebenenfalls Beachtung der Vorgaben aus Modul 882.0220 zur Rückschnittzone.
- Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Weitergabe an Bauherren. Die Hinweise zu Bepflanzungen in der Nähe der Bahnanlagen sowie zum Betreten und Befahren der Bahnanlagen sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Die Hinweise werden an den Bauherren weitergeleitet.

Stellungnahme:
Als Anlageneigentümer/-verantwortliche hat das Konzernunternehmen DB Netz AG für den jeweiligen Verantwortungsbereich separat Stellung genommen.
Diese Stellungnahme gilt gleichberechtigt als Stellungnahme zum Planverfahren. Wir fügen diesem Schreiben in der Anlage die Stellungnahmen der DB Netz AG, hier: Region Ost, AIM Netz Berlin Frau xx vom 19.02.2021 sowie Infrastrukturprojekte Ost, I.NI-O-S Herr xx vom 19.02.2021 bei und bitten, um Kenntnisnahme und Beachtung der o.a. Stellungnahmen. Zu inhaltlichen und fachlichen Fragen dieser Stellungnahmen wenden Sie sich bitte direkt an die DB Netz AG.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Zur Abwägung der Stellungnahmen der DB Netz AG siehe Kapitel V.22.28 und 22.29.

Stellungnahme:
Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Werden unvermutete Kabel und Leitungen aufgefunden, ist umgehend eine Information an die Mailadresse: DB.KT.DokuBerlin.Trassenschutz@deutschebahn.com zu senden. Eventuell vorgefundene Kabel und Leitungen dürfen nicht überbaut werden und sind zu verlegen.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Weitergabe an Bauherren. Die Hinweise betreffen die Bauausführung und sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Die Hinweise werden an den Bauherren weitergeleitet.

Stellungnahme:
Hinweisen möchten wir darauf, dass Bauvorhaben, die die Standsicherheit von Bahnanlagen bzw. die Betriebssicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden können, vor Baubeginn die eisenbahntechnische Stellungnahme/Genehmigung des Eisenbahn Bundesamt (EBA) Bonn, Außenstelle Berlin benötigen.
Mit diesem Schreiben ergeht keine konkrete Zustimmung der Deutschen Bahn AG zu Bauvorhaben im Näherungsbereich der Bahnstrecke: (6177) Bln- Potsdamer Gbf. - Griebnitzsee. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns am weiterführenden Baugenehmigungsverfahren der Stadt Berlin im Näherungsbereich zu beteiligen.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Weitergabe an Bauherren. Die Hinweise werden an den Bauherren weitergeleitet. Bei nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren im Näherungsbereich der Bahnanlagen wird die DB AG beteiligt.

22.28 DB Netz AG, Region Ost, AIM Netz Berlin (19.2.2021) (Anlage zur SN der DB AG vom 22.2.2021)

Stellungnahme:
Den o.g. Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen wie folgt Stellung.
Dem Bebauungsplan wird vom AIM Netz Berlin, unter Beachtung der nachfolgenden Punkte, zugestimmt:

1. Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes sind seitens der DB Netz AG folgende Planungen und Maßnahmen beabsichtigt:
   a. Reaktivierung der Potsdamer Stammbahn (Str. 6177) im Rahmen des Projektes i2030 (zweigleisig, elektrifiziert).
   b. Reaktivierung der Cheruskerkurve (Str. 6041) im Rahmen des 3. Bauabschnitts des Projektes S 21. Bitte beachten Sie die gesonderte Stellungnahme des Bereichs I.NI-O-S.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Berücksichtigung der genannten Infrastrukturvorhaben hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan-Entwurf, da keine verbindlichen Aussagen zur Umsetzung dieser Vorhaben vorliegen und deren Planfeststellungsverfahren/Plangenehmigung noch nicht eingeleitet wurde (vgl. Abwägung zur lfd. Nr. 29).

Stellungnahme:
2. Wir weisen darauf hin, dass die Fläche des Bebauungsplans 7-29 an allen Seiten durch als Bahnfläche gewidmete Flächen begrenzt wird. Im Westen durch die sog. "Wannseebahn" (Strecke 6033) und Potsdamer Stammbahn (Str. 6177), im Süden durch den Berliner Innenring (Str. 6020 und 6170) und perspektivisch durch die sog. "Cheruskerkurve" (Verbindungskurve vom Haltepunkt "Julius-Leber-Brücke" zum Bahnhof "Berlin Südkreuz".
   Aufgrund dieser Tatsache ist von einer erheblichen Lärm- und Erschütterungsbelastung des Planungsgebiets durch den Schienenverkehr zu rechnen. Hierzu fordern wir die schalltechnische Untersuchung mit der neuen Betriebsprognose 2030 der DB Netz AG zu überarbeiten (Berücksichtigung aller Strecken) und ein Erschütterungsgutachten zu erstellen.
   Des Weiteren ist für die im Randbereich des Bebauungsplans vorgesehenen Gebäude zu beachten, dass an Bahnanlagen angrenzende Bauten entsprechend Eisenbahnverkehrslasten tragen müssen.
3. Die DB Netz AG übernimmt keine Kosten für Schall- und Erschütterungsschutzmaßnahmen, um vor Emissionen der in der Nähe befindlichen Eisenbahnstrecken zu schützen. Es bestehen keine Ansprüche auf Lärm und/oder Erschütterungsschutz für neu zu errichtende Gebäude.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Hinweise zu den angrenzenden Bahnflächen sind bekannt und in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf 7-29 enthalten. Dem Hinweis zur Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung und zur Erstellung eines Erschütterungsgutachtens wird nicht gefolgt (siehe Kapitel V.22.27).

Stellungnahme:
4. Bei Planungs- und Bauvorhaben Dritter in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist, zum Schutz der Baumaßnahmen und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebes, das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend erforderlich.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Weitergabe an Bauherren. Die Hinweise werden an den Bauherren weitergeleitet. Mit Ausnahme des Neubaus innerhalb des Gasometer-gerüsts (Baukörper 10) dienen die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen mittlerweile der Bestandssicherung. Für die bestehenden und im Bau befindlichen Neubauten wurden auf Grundlage von Planreife-Beschlüssen bereits Baugenehmigungen erteilt.

Stellungnahme:
5. Den Entfall der "Planstraße A" und der damit einst erforderlichen Eisenbahnbrücken am Berliner Innenring, nehmen wir zur Kenntnis.

Abwägung:
Kenntnisnahme.

22.29 DB Netz AG, Infrastrukturprojekte Ost, Technik S-Bahn Berlin S21 (19.2.2021) (Anlage zur SN der DB AG vom 22.2.2021)

Stellungnahme:
Östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-29 wird die Einbindung der geplanten S21 in den Südring des S-Bahn in Richtung Südkreuz ("Cheruskerkurve") verlaufen. Westlich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans soll die zu reaktivierende Potsdamer Stammbahn verlaufen.
Die Planungen zu beiden Vorhaben wurden noch nicht begonnen. Daher können derzeit keine verbindlichen Aussagen zu den genauen Streckenführungen, zu den Abmessungen und zur konstruktiven Ausführung der Bahnanlagen, zu möglichen Flächeninanspruchnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie zu möglichen Immissionen aus dem Bau und dem Betrieb der Strecken getroffen werden.
Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan könnten den wirtschaftlich und verkehrlich optimalen Bau und Betrieb der S21 und der Potsdamer Stammbahn gefährden. Daher stimmen wir dem Entwurf des Bebauungsplans 7-29 vom 07.01.2021 nicht zu.

Abwägung:
Kenntnisnahme.
Die Planungen zum 3. Bauabschnitt der S21 ("Cheruskerkurve") sowie zur Reaktivierung der Potsdamer Stammbahn werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht hinreichend konkret, als dass sie im Rahmen des Bebauungsplans 7-29 weiter berücksichtigt werden könnten. Wie die DB Netz AG selbst darlegt, gibt es zu den Planungen zur S21 (Cheruskerkurve) und zur Potsdamer Stammbahn noch keine verbindlichen Aussagen zum Zeithorizont, zum Trassenverlauf, o.ä.
Im Hinblick auf die Reaktivierung der Potsdamer Stammbahn wurden durch die Behörden und sonstigen Träger keine konkreten Anforderungen an eine Trassenfreihaltung innerhalb des Geltungsbereichs benannt. Es liegen keine Entwurfs- oder Vorplanungen vor. Zur Potsdamer Stammbahn werden noch verschiedene Varianten, Haltekonzepte und Verbindungsstrecken geprüft.
Die langfristigen Planungsvorstellungen zum Bau und Betrieb der S21 war bereits zum Stand des Bebauungsplan-Entwurfs aus dem Jahr 2009 bekannt. Seitdem ist im Hinblick auf die sog. Cheruskerkurve als Bestandteil des 3. Bauabschnitts der S21 keine Konkretisierung dieses Infrastrukturvorhabens hinsichtlich der Umsetzung bekannt oder ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet worden.
Im Nahverkehrsplan 2019-2023 für das Land Berlin, der u. a. Aussagen zu langfristigen Infrastrukturmaßnahmen mit Zeithorizont bis zum Jahr 2035 trifft, sowie im Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 Ist lediglich der Ausbau der Linie S21 in den Abschnitten zwischen Westhafen, Hauptbahnhof, Potsdamer Platz und Yorckstraße benannt. Der Bau der sogenannten Cheruskerkurve zur Verbindung der Bahnhöfe Yorckstraße und Berlin Südkreuz ist darin nicht enthalten.
Somit liegt der Planungshorizont beider Infrastrukturvorhaben weit hinter der beabsichtigten Festsetzung des Bebauungsplans 7-29. Eine Zurückstellung bezirklicher Planungen zugunsten einer im räumlichen Umfang und Zeithorizont vollkommen undefinierten Planung der Deutschen Bahn wäre von daher unverhältnismäßig.

Eine umfassende Problembewältigung aller durch die geplanten verkehrlichen Infrastrukturvorhaben berührten öffentlich-rechtlichen und privaten Belange hat ggf. auf Ebene des Planfeststellungsverfahrens/der Plangenehmigung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

Im Bebauungsplan 7-29 wird die Cheruskerkurve als Bestandteil des 3. Bauabschnitts der S21 dahingehend berücksichtigt, dass auf den im Geltungsbereich liegenden Teil der Trassenfreihaltung im Bebauungsplan hingewiesen wird. Die Abgrenzung der Trassenfreihaltung wurde von der Senatsverwaltung (damals Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung an den Plangeber übermittelt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass eine Freihaltung der Trasse von Gebäuden und Gebäudeteilen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO gewährleistet ist.

Ferner werden über die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans mit Ausnahme des Neubaus innerhalb des Gasometer-Gerüsts überbaubare Grundstücksflächen gesichert, die im Bestand bereits bebaut sind. Mit Ausnahme der drei Baukörperfestsetzungen 8A, 8B und 8C (Hausnummern EUREF-Campus 15A, 15B, 15C) im nordöstlichen Randbereich des Kerngebiets, die lediglich der Bestandssicherung dienen, sind die überbaubaren Grundstücksflächen im aktuellen Bebauungsplan-Entwurf gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf aus dem Jahr 2009 nicht erweitert worden.
Für die bestehenden und im Bau befindlichen Neubauten wurden auf Grundlage von Planreife-Beschlüssen bereits Baugenehmigungen erteilt. Die Festsetzung des Bebauungsplans 7-29 scheiterte bisher allein an der erklärten Freistellung aus der Planfeststellung durch das Eisenbahnbundesamt für Teilflächen im Bereich des Bahndamms (Südring) im Zusammenhang mit der Planstraße A, die nun nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans 7-29 ist.
Es ist daher nicht nachvollziehbar, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan den wirtschaftlich und verkehrlich optimalen Bau und Betrieb der S21 und der Potsdamer Stammbahn gefährden könnten. Die Deutsche Bahn hatte in ihren Stellungnahmen aus den Jahren 2009 und 2010 keine diesbezüglichen Bedenken oder Hinweise geäußert.

Stellungnahme:
Hinweise:

1. Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan ist unter Berücksichtigung der Immissionen aus dem Betrieb der S21 sowie der Potsdamer Stammbahn zu überarbeiten. Es ist eine Erschütterungstechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Bestandsstrecken der Bahn sowie der geplanten S21 und der Potsdamer Stammbahn zu erstellen. Bei den vorab genannten Untersuchungen sind die aktuellen Betriebsprognosen der DB zugrunde zu legen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die gesonderte Stellungnahme zum Bebauungsplan von Netz Berlin (I.NA-O-N-BLN).
2. Weiterhin wird auf den Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 7-29 zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin vom 10.07.2009 verwiesen. Hiernach ist der Vorhabenträger verpflichtet, die Einhaltung der im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu fordernden passiven Lärmschutzmaßnahmen bei den entlang der S-Bahntrasse zu errichtenden Neubauten sicherzustellen.
3. Die DB ist im Rahmen eines künftigen Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen. Der Vorhabenträger hat der DB entsprechende Nachweise (z.B. auch Bauteilnachweise) zur Einhaltung der Grenzwerte des BImSchG vorzulegen.

Abwägung:
Kenntnisnahme.

Zu 1.
Wie bereits ausgeführt, ist der Planungstand beider Infrastrukturvorhaben noch zu unkonkret, als dass eine Berücksichtigung bei der Ermittlung und ggf. Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionsschutz gerechtfertigt wäre. Vorkehrungen gegen Emissionen, die sich aus dem künftigen Betrieb der S21 ergeben, sind im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens Genehmigungsverfahrens zu treffen.
Die künftigen Emissionen aus dem Betrieb der S21 sowie der Potsdamer Stammbahn können ferner nicht berücksichtigt werden, da es hierzu keine rechnerischen Grundlagen und Daten gibt. Es müssten unter hohem Aufwand Annahmen zu potenziellen Emissionen getroffen werden, die auf keiner tragfähigen Planungsgrundlage basieren und ggf. zu unverhältnismäßig hohen Anforderungen an den Lärmschutz führen würden. In Bezug auf die S21 ist z.B. noch ungeklärt, ob die Trasse der sog. Cheruskerkurve ober- oder unterirdisch verlaufen soll.
Die Emissionen aus bestehendem Bahnbetrieb wurden im Rahmen des Schallgutachtens 2009 und weiteren fachgutachterlichen Stellungnahmen 2020 und 2021 geprüft. Dazu wurde die Schienenverkehrsprognose 2030 der Deutschen Bahn AG herangezogen. Für die Strecken 6020 (S41, S42, S45 und S46) und 6170 (Güterverkehr) wurden die Prognosedaten der Deutschen Bahn zugrunde gelegt. Für die Strecke 6032 (S1) liegen noch keine Bahndaten vor und werden daher zunächst auf Basis von Erfahrungswerten abgeschätzt. Zu Ergebnissen vorliegender lärmtechnischer Untersuchungen siehe Kapitel V.22.27.
Erschütterungstechnische Untersuchungen sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Bestandssituation erstellt worden bzw. künftig zu erstellen, sofern dies von den Fachbehörden als erforderlich bewertet wird. Zu Ergebnissen vorliegender erschütterungstechnischer Untersuchungen siehe Kapitel V.22.27.

Zu 2.
Die erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen wurden und werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise” sowie dem Stand Technik entsprechend ermittelt und umgesetzt. Die Überprüfung erfolgt durch die Bauaufsichtsbehörden.

Zu 3.
Eine mögliche Beteiligung der DB an Baugenehmigungsverfahren ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern erfolgt ggf. nach den Regelungen der Bauordnung Berlin. Eine unmittelbare Nachweispflicht des Bauherren gegenüber der DB, z. B. zum Immissionsschutz, besteht nicht.

22.30 DB AG, DB Immobilien - Region Ost (18.3.2021)

Stellungnahme:
Mit Mail vom 05.03.2021 wurden wir gebeten Unstimmigkeiten in der Stellungnahme der DB AG vom 22.02.2021 zu inhaltlichen Aussagen der DB Netz AG zu klären.
Das Konzernunternehmen DB Netz AG, hier: Infrastrukturprojekte Ost, I.NI-O-S Herr xx nimmt in seiner Mail vom 18.03.2021 wie folgt Stellung.
Zitat: "…Die Planungen zur S21 (Cheruskerkurve) und zur Potsdamer Stammbahn wurden noch nicht begonnen. Daher können derzeit keine verbindlichen Aussagen zu den genauen Streckenführungen, zu den Abmessungen und zur konstruktiven Ausführung der Bahnanlagen, zu möglichen Flächeninanspruchnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie zu möglichen Immissionen aus dem Bau und dem Betrieb der Strecken getroffen werden.
Fazit: Aufgrund der vorgenannten Themen müssen wir die Zustimmung zum B-Plan 7-29 verwehren. Aus jetziger Sicht ist nicht bestimmbar, zu welchem Zeitpunkt die Planungen beider Vorhaben

ausreichend aussagekräftig vorliegen, um entsprechende Vorgaben zur Erarbeitung des B-Plans zu erarbeiten. …." Zitatende.
Dem Bebauungsplan 7-29 der Stadt Berlin kann aus Sicht der Deutschen Bahn AG nicht zugestimmt werden.
Zu weiteren inhaltlichen und fachlichen Fragen wenden Sie sich bitte direkt an die DB Netz AG.
Sollten Ihrerseits weitere Rückfragen bestehen, stehen wir Ihnen unter o.g. Rufnummer zur Verfügung. Bitte verwenden sie dazu unser Aktenzeichen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Eine Zustimmung der Deutschen Bahn zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Wie die DB Netz AG selbst darlegt, gibt es zu den Planungen zur S21 (Cheruskerkurve) und zur Potsdamer Stammbahn noch keine verbindlichen Aussagen zum Zeithorizont, zum Trassenverlauf, o.ä., die berücksichtigt werden könnten. Eine gänzliche Zurückstellung bezirklicher Planungen zugunsten einer im räumlichen Umfang und Zeithorizont vollkommen undefinierten Planung der Deutschen Bahn wäre von daher unverhältnismäßig (vgl. Kapitel V.22.29).
Dennoch stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans den Planungen zur S21 nicht entgegen. Im Bebauungsplan 7-29 wird die Cheruskerkurve als Bestandteil des 3. Bauabschnitts der S21 dahingehend berücksichtigt, dass auf den im Geltungsbereich liegenden Teil der Trassenfreihaltung im Bebauungsplan hingewiesen wird. Die Abgrenzung der Trassenfreihaltung wurde von der Senatsverwaltung (damals Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung an den Plangeber übermittelt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass eine Freihaltung der Trasse von Gebäuden und Gebäudeteilen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO gewährleistet ist. Aufgrund des Fehlens von Aussagen zum künftigen Trassenverlauf, wird der Zusatz „unterirdisch“ in der Planzeichnung gestrichen.

22.31 DB AG, DB Immobilien - Region Ost (17.5.2021)

Stellungnahme:
Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf 7-29 („EUREF-Campus“) bestehen aus Sicht der DB keine grundsätzlichen Bedenken.

Abwägung:
Kenntnisnahme.

Stellungnahme:
Zum Schutz der, heute rechtlich und tatsächlich vorhandenen Infrastruktur und zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im weiteren Bebauungsplanverfahren folgende Hinweise und Anmerkungen zu berücksichtigen:
Das Bebauungsplangebiet ist zu allen Seiten von Bahnlinien eingegrenzt:
- Im Osten: Cheruskerkurve (Strecke 6041) (Vorbelastung)
- Im Süden: südlicher Berliner Innenring (Strecke 6020 und 6170);
- Im Westen: Potsdamer Stammbahn (Strecke 6177) (Vorbelastung) und Wannseebahn (Strecke 6033)

Sowohl die Flächen der Potsdamer Stammbahn als auch die der Cheruskerkurve wurden - soweit uns bekannt ist - zu keinem Zeitpunkt von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG freigestellt. Es erfolgten auch keine Stilllegungsverfahren gemäß § 11 AEG.
Die Wiederinbetriebnahme der Strecken im Rahmen der gemeinsamen Initiative „i2030“ der Länder Berlin und Brandenburg mit der Deutschen Bahn AG ist bekannt.

Die von diesen Strecken ausgehenden Immissionen sind im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens als Vorbelastung zu berücksichtigen. Die bestehende Eisenbahninfrastruktur ist vor heranrückender Bebauung zu schützen. Es sind Schutzauflagen zu formulieren, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.
Die Verpflichtung des Bauherrn zur Berücksichtigung von Schallimmissionen sieht auch der Städtebauliche Vertrag zwischen dem Land Berlin und DENKMALplus Beteiligungsgesellschaft mbH in 10785 Berlin vom 10.07.2009 vor.
Der DB AG wurden weder im Rahmen des Beteiligungsverfahrens noch durch den Investor Unterlagen vorgelegt, welche den Nachweis der angemessenen Berücksichtigung der jeweiligen Vorbelastung erbringen.
Durch den Bauherrn wurden folgende Unterlagen vorgelegt:
- Stellungnahme jh-Planungsgesellschaft mbH vom 15.04.2021 zur schalltechnischen Qualität der geplanten Fassade des Gasometers
- Gutachterliche Kurzstellungnahme SKP-Ingenieure vom 19.04.2021 zu den Erschütterungsimmissionen - Verkehrserschütterungen Neubautrasse der S21

Die Unterlagen lassen nicht erkennen, dass die Vorbelastung durch die oben genannten Strecken hinsichtlich des Eisenbahnlärms gemäß 16. BImSchV ermittelt wurden. Die vorgelegte Stellungnahme der jh-Planungsgesellschaft mbH vom 15.04.2021 lässt das Gegenteil vermuten. Bis zu einem Beurteilungspegel von 75 db(A) werden im Innenraum vrsl. die Richtwerte der entsprechenden DIN eingehalten.
Die Gutachterliche Kurzstellungnahme SKP-Ingenieure vom 19.04.2021 zu den Erschütterungsimmissionen - Verkehrserschütterungen Neubautrasse der S21 setzt sich mit -unzutreffenden- Annahmen bzgl. der zukünftigen Infrastruktur auseinander. Auch hier ist nicht erkennbar, dass die Vorbelastung konkret ermittelt und berücksichtigt wurde.
Um den weiteren Fortgang des Verfahrens zu fördern, wurde von Seiten der DB geprüft, ob sich die Vorbelastung zügig und unkompliziert ermitteln lässt. Dies kann durch eine eisenbahnbetriebswissenschaftliche Untersuchung geschehen.
Als zulässig wurde durch das BVerwG auch die Auswertung historischer Fahrpläne z.B. aus den 1940ern erachtet. Beide Methoden sind jedoch relativ zeitaufwendig.
Wir überreichen Ihnen daher mit diesem Schreiben als Basis für die weitere Berücksichtigung der Vorbelastung in Schalltechnischen Untersuchungen und Erschütterungsgutachten die Zugzahlen für die oben genannten Strecken (Anlage 3). Die Zugzahlen stellen auf den derzeit im Immissionsschutzrecht zugrunde zu legenden Prognosehorizont 2030 ab. Sie fallen unseres Erachtens im Hinblick auf daraus folgende Schutzmaßnahmen geringer aus als z.B. Zugzahlen aus den 1940ern.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die Berücksichtigung der genannten Infrastrukturvorhaben hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan-Entwurf, da keine verbindlichen Aussagen zur Umsetzung dieser Vorhaben vorliegen und deren Planfeststellungsverfahren/Plangenehmigung noch nicht eingeleitet wurde. Eine umfassende Problembewältigung aller durch die geplanten verkehrlichen Infrastrukturvorhaben berührten öffentlich-rechtlichen und privaten Belange hat ggf. auf Ebene des Planfeststellungsverfahrens/der Plangenehmigung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen. (siehe Kapitel V.22.29).

Stellungnahme:
Im Bebauungsplan wird eine Trassenfreihaltung für die S-Bahn festgesetzt. Diese ist mit dem Zusatz "unterirdisch" versehen. Wir bitten, den Zusatz ("unterirdisch") zu streichen.

Abwägung:
Kenntnisnahme, Anpassung der Planbegründung und Planzeichnung. Der Zusatz "unterirdisch" wird gestrichen.

Stellungnahme:
Für die im Randbereich des Bebauungsplans „7-29 EUREF-Campus“ vorgesehenen Gebäude ist zu beachten, dass an Bahnanlagen angrenzende Bauten entsprechend Eisenbahnverkehrslasten tragen müssen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Die erforderlichen Nachweise zu Planungen im Randbereich an Bahnanlagen ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu führen

Stellungnahme:
Etwaige bahnbetrieblich gewidmete Flächen wären in der Planzeichnung entsprechend der PlanZV zu kennzeichnen.

Abwägung:
Kenntnisnahme. Es werden keine planfestgestellten Flächen der Deutschen Bahn bzw. keine für Bahnzwecke gewidmeten Flächen überplant. Daher ergeben sich keine entsprechenden Kennzeichnungen in der Planzeichnung.

23. Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit

Zum Bebauungsplanentwurf gingen 732 schriftliche Äußerungen ein. Davon wurde bei 381 Stellungnahmen eine ausschließliche Zustimmung zur Planung (keine Hinweise oder Bedenken) bekundet. Dagegen wurden bei 351 Stellungnahmen Hinweise oder Bedenken geäußert.

Der Inhalt der Stellungnahmen mit Zustimmung zur Planung ist nachfolgend zusammengefasst:

Vielfach wurde die beabsichtigte Bebauung innerhalb des denkmalgeschützten Gasometer-Stahlgerüsts befürwortet. Der Erhalt des denkmalgeschützten Gasometer-Stahlgerüsts werde durch eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung erst ermöglicht. In Bezug auf die Höhe der geplanten Bebauung innerhalb des Gerüsts wurde darauf verwiesen, dass diese der Höhe des ursprünglichen Füllstands des historischen Gastanks entspreche. Daher stelle die geplante Bebauung einen innovativen und denkmalgerechten Umgang mit dem Gasometer-Stahlgerüst dar. Die Funktion des Gasometers als Landmarke werde durch eine innere Bebauung hervorgehoben. Dadurch entstehe ein architektonisches Alleinstellungsmerkmal. Die beabsichtigte Nutzung des Neubaus wurde befürwortet, denn Konferenz- und Veranstaltungsräume würden in Berlin dringend gebraucht. Besonders die geplante, öffentlich zugängliche "Skylounge" wurde vielfach begrüßt.
Der EUREF-Campus sei ein wichtiger Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort, insbesondere für die Bereiche Energie, Mobilität und Digitalisierung. Daher sei die Planung zum Neubau innerhalb des Gasometer-Stahlgerüsts gerechtfertigt. Die Attraktivität des Standorts für Unternehmensansiedlungen sowie die Ausstrahlungswirkung des Bezirks Tempelhof-Schöneberg und der Gesamtstadt Berlin würden dadurch erhöht. Die Schaffung von rund 2.000 neuen Arbeitsplätzen wurde mehrfach lobenswert hervorgehoben.
Weiterhin wurde die Einfügung des EUREF-Campus in das städtische Gefüge gelobt. Durch Revitalisierung einer innerstädtischen Industriebrache werde ein attraktiver Ort für Anwohner*innen, Spaziergänger*innen, Besucher*innen geschaffen, der zu einem positiven Wandel geführt habe. Durch Inanspruchnahme von bestehenden Gewerbeflächen werde dem Aspekt der Nachhaltigkeit positiv Rechnung getragen.

Der EUREF-Campus sei insgesamt ein positives Beispiel für Innovationen, für die Mobilitäts- und Energiewende sowie für Nachhaltigkeit, da an diesem Standort ein Schwerpunkt auf die Nutzung und Erforschung erneuerbarer Energien liege und bereits seit 2014 die CO2-Klimaziele des Bundes für das Jahr 2050 eingehalten würden. Die gute Anbindung an das Bahnnetz ermögliche eine autofreie und klimafreundliche Mobilität.
Der Verzicht auf die Planstraße A sei aufgrund der optimalen öffentlichen verkehrlichen Anbindung zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs sinnvoll. Mit dem Bau einer Tiefgarage würden Parkplätze geschaffen, die den Parkraum in der Umgebung entlasten. Die Sanierung der Torgauer Straße wurde begrüßt.
Da die Planung in diesen Stellungnahmen ausschließlich befürwortet wurde, erfolgte die Abwägung im Sinne einer Kenntnisnahme der Inhalte.

In den Stellungnahmen mit Hinweisen und Bedenken zur Planung wird mehrheitlich Kritik an dem Innenausbau des Gasometers geäußert. Des Weiteren beziehen sich die Stellungnahmen insbesondere auf die Art der baulichen Nutzung, die Einfügung des EUREF-Campus in das städtische Gefüge und dessen öffentliche Zugänglichkeit sowie die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf Emissionen (Lärm, Feinstaub, Licht), Verschattung, das Klima und den Luftaustausch, den Arten- und Naturschutz sowie den Verkehr und die Parkraumsituation.
Im Folgenden werden die Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen thematisch zusammengefasst und das Ergebnis der Auswertung dargestellt. Die Formulierungen der Hinweise geben nicht den vollständigen und identischen Wortlaut wieder. Die Hinweise wurden nachfolgend aufgrund der hohen Anzahl an eingegangenen Stellungnahmen und zur besseren Lesbarkeit auf die wesentlichen Argumente reduziert.

Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führte insbesondere zu redaktionellen Änderungen, Klarstellungen und Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplan. Eine Anpassung des Bebauungsplanentwurfs, d. h. der Planzeichnung einschließlich der textlichen Festsetzungen, wurde nicht erforderlich.
Alle vorgebrachten Stellungnahmen – sowohl die öffentlichen wie auch die privaten – sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

23.1 Neubau im Gasometer: Denkmalschutz

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Silhouette der filigranen Stahlkonstruktion des denkmalgeschützten Gasometer-Gerüsts sowie eine weithin sichtbare, ortsbildprägende Landmarke werden zerstört.
Das Gasometer-Stahlgerüst sei identitätsstiftend und von hoher persönlicher Bedeutung für die Anwohner*innen sowie für den Denkmalschutz.
Der Neubau im Gasometer sei rechtswidrig, da Eigenart und Erscheinungsbild des Denkmals und seiner Umgebung wesentlich beeinträchtigt und damit § 10 Abs. 1 des Berliner Denkmalschutzgesetzes (Umgebungsschutz) verletzt würden.
Das Verunstaltungsverbot gemäß § 9 Abs. 2 BauO Berlin sei zu beachten.

Abwägung:
Die Bewertung, dass durch das geplante Gebäude im Gasometer-Gerüst die Silhouette der Stahlkonstruktion und die Landmarke zerstört sowie ggf. das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstaltet würde, wird nicht geteilt. Die Belange des Denkmalschutzes und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB wurden im Rahmen der Planaufstellung mit dem Ergebnis geprüft, dass sich das geplante Gebäude städtebauliche verträglich in den

Denkmalbereich "Gaswerk Schöneberg" und die weitere Umgebung einbindet. Das denkmalgeschützte Gasometer-Gerüst wird erhalten und dem Denkmalschutz wird durch die weitgehende Freihaltung des obersten Rings Rechnung getragen. Die geplante Höhe und Kubatur des Neubaus soll das ursprüngliche Erscheinungsbild des gefüllten Gasometers wieder erkennbar machen.
Der Neubau ist ein konstruktiv eigenständiges Gebäude, das einen respektvollen Abstand von 0,7 m bis 1,0 m zum Gerüst wahrt. Dadurch bleibt auch die Eigenständigkeit der Gasometerkonstruktion wahrnehmbar. Außerdem sichern umfangreiche Vereinbarungen zwischen dem Landesdenkmalamt, der unteren Denkmalschutzbehörde und dem privaten Grundstückseigentümer zur äußeren Gestalt des neuen Gebäudes dessen verträgliche Einbindung in die Gesamtanlage.
Unter Ausblendung der Frage der Höhe des geplanten Neubaus wurde im Juni 2020 eine Vereinbarung abgeschlossen, die den seinerzeit erreichten Abstimmungsstand zwischen Bezirk, Landesdenkmalamt und Eigentümer hinsichtlich diverser Aspekte, die denkmalrechtlich bei der Gestaltung des Neubaus zu beachten sind, festhält und in der diese Aspekte auf Basis dieses Abstimmungsstandes als im Konsens lösbar erklärt wurden.
Abgestrebt ist zudem eine Vereinbarung, in der Regelungen getroffen werden sollen hinsichtlich der Sanierung und des dauerhaften Erhalts des Gasometer-Gerüsts (Verpflichtung zur Sanierung selbst, Zeitabläufe, Sanktionen, Dokumentation, dauerhafter Erhalt, Monitoring, Sicherung während der Errichtung des Neubaus).
Die Frage, ob die Errichtung eines Gebäudes mit einer Oberkante von 113 m über NHN mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar ist, unterliegt nicht den Regelungen des § 10 Abs. 1 Berliner Denkmalschutzgesetz.
Es handelt sich vielmehr um eine Frage des städtebaulichen Denkmalschutzes, die nach den Regelungen des Baugesetzbuchs zu entscheiden ist. Die denkmalpflegerischen Belange wurden dazu mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Planung eingestellt, unterliegen aber nach § 1 Abs. 7 BauGB der Abwägung mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen des Bebauungsplans.
Eine Erhöhung der zulässigen Oberkante für den Neubau innerhalb des Gasometer-Gerüsts gegenüber dem Planungsstand von 2014 (OK 98,5 m über NHN) entspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg, wonach noch vorhandene Flächenreserven vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt, eines hohen Bedarfs insbesondere nach Büro- und Dienstleistungsflächen und der städtebaulichen Qualitäten und Potentiale des Gebietes (sehr gute Erreichbarkeit und Erschließung durch ÖPNV) durch eine geordnete Entwicklung zukünftig intensiver genutzt werden sollen. Diese Maßnahme der Innenentwicklung entspricht auch den im Stadtentwicklungsplan MoVe formulierten Ziel, die Mobilität des Umweltverbundes aus Fuß, Radverkehr und ÖPNV zu stärken. Weiterhin wird den Zielen des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2030 entsprochen.
Die denkmalrechtlich erforderliche Sanierung des Gasometer-Gerüsts ist mit hohen Kosten verbunden und kann daher nur durch eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung sichergestellt werden. Das Gerüst kann im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung langfristig erhalten werden.
Mit der Bebauung wird die Landmarke "Gasometer Schöneberg" um eine zusätzliche Bedeutung ergänzt und verweist künftig weithin auf die an diesem Standort angesiedelten innovativen Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen mit dem Schwerpunkt 'Energie'.
In Abwägung dieser Belange wird die zur Festsetzung vorgesehene Höhe des Neubaus innerhalb des Gasometer-Gerüsts als städtebaulich erforderlich und in Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes als angemessen erachtet.
Mit der Festsetzung zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt eine abschließende Regelung über die Zulässigkeit des Gebäudes im Gasometer-Gerüst hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 26.04.2012 - OVG 2 B 26.10).

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Der Auffassung der Denkmalämter und der Empfehlung des Landesdenkmalrats zur Freihaltung der oberen 2 Ringe sollte gefolgt werden. Die beabsichtigte Höhe sei dem Landesdenkmalamt zufolge nicht denkmalverträglich. Das Bezirksamt müsste dafür sorgen, dass die Empfehlungen des Denkmalschutzes umgesetzt werden, statt dem Vorhabenträger immer mehr Zugeständnisse zu machen

Abwägung:
Die Forderung des Landesdenkmalrates und des Landesdenkmalamtes zur Freihaltung der oberen zwei Ringe des Gasometer-Gerüsts ist bekannt und wurde in die Abwägung eingestellt. Die denkmalfachlichen Bedenken wurden jedoch in Abwägung mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen des Bebauungsplans zurückgestellt. Zu den Gründen siehe Abwägung zuvor.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Für eine höhere innere Bebauung des Gasometers würden keine städtebaulichen Gründe vorliegen.

Abwägung:
Die Aussage, dass für eine höhere innere Bebauung keine städtebaulichen Gründe vorlägen, ist nicht zutreffend. Neben den privaten Belangen des Vorhabenträgers wurden auch öffentliche Belange, die für eine Bebauung in der geplanten Höhe sprechen, in die Abwägung eingestellt. Dazu zählen insbesondere die städtebaulichen Entwicklungsziele des Landes Berlin und des Bezirks Tempelhof-Schöneberg für den EUREF-Campus und die Befriedigung des hohen Bedarfs an zusätzlichen Gewerbe- und Dienstleistungsflächen. Durch die Schaffung von Arbeitsplätzen wird ein Beitrag zum Wohle der Allgemeinheit geleistet.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Dass eine Bebauung des Innern des Gasometer-Gerüsts "grundsätzlich von den Denkmalschutzbehörden mitgetragen" wird, sei irreführend. Das Landesdenkmalamt habe einer Bebauung des Gasometers nur unter Zurückstellung erheblicher Bedenken zugestimmt und gegen eine weitere Erhöhung Stellung bezogen hat.

Abwägung:
Der Argumentation wird nicht gefolgt. Die Errichtung eines neuen Gebäudes innerhalb des Gasometer-Gerüsts im Allgemeinen und die Baukörpergeometrie im Besonderen wird von den Denkmalschutzbehörden und dem Landesdenkmalamt grundsätzlich mitgetragen. Die mit der Zustimmung verbundene Zurückstellung erheblicher Bedenken und die Ablehnung einer Bebauung in der jetzt angestrebten Höhe sind bekannt, ändern aber nichts an der Richtigkeit der Formulierung im Umweltbericht. An anderer Stelle der Begründung wird die Haltung des Landesdenkmalamtes zudem ausführlicher benannt.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Das Stahlgerüst werde zur "Fassadendeko" des Neubaus degradiert. Die historische Funktion gehe verloren.

Abwägung:
Umfangreiche Abstimmungen und Vereinbarungen mit dem Landesdenkmalamt stellen sicher, dass die äußere Gestalt des neuen Gebäudes sich zurückhaltend und an das historische Vorbild angelehnt in die denkmalgeschützte Hülle einfügt.

Die historische Funktion des Stahlgerüsts ist mit der Stilllegung bereits vor langer Zeit verloren gegangen und ist auch nicht mehr durch eine neue Nutzung wiederzubeleben, da Gas nicht mehr in solchen technischen Anlagen gespeichert wird.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Der Charakter des Denkmals werde vollständig verändert und damit ein Präzedenzfall für andere Vorhaben geschaffen.

Abwägung:
Zwar wird das Erscheinungsbild des Gasometer-Gerüsts gegenüber dem Ist-Zustand verändert, jedoch trägt die innere Bebauung dazu bei, die ursprüngliche Gestalt des gefüllten Gasometers erkennbar zu machen. Die denkmalgeschützten Bestandteile bleiben erhalten.
Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg weist den Vorwurf zurück, durch das Vorhaben würde ein Präzedenzfall geschaffen. Jedes Vorhaben ist nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalls zu beurteilen. Für den Bau eines Gebäudes innerhalb des Gasometer-Rings liegen städtebauliche Gründe vor, die von hohem Gewicht für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg sind (siehe Abwägung A.V.23.1, erster Absatz).

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Durch den Erhalt des Stahlgerüstes als Licht und Luft durchlässiges Industriedenkmal und Wahrzeichen Schönebergs würden der Stadtteil sowie das Panorama der Stadt Berlin deutlich aufgewertet.

Abwägung:
Das denkmalgeschützte Stahlgerüst des ehemaligen Gasometers bleibt erhalten und damit auch die Erlebbarkeit von Industriekultur. Dies ist ein wesentliches Ziel der Planung. Mit der inneren Bebauung des Gerüsts soll das ursprüngliche Erscheinungsbild des gefüllten Gasometers wieder erkennbar gemacht werden. Die Wirkung des Gasometer-Gerüsts als Landmarke im Stadtraum wird dadurch nicht beeinträchtigt; sie wird durch die innere Bebauung hervorgehoben.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Verwaltung des Gasometers gehöre in die Hände der Landesregierung.

Abwägung:
Der denkmalgeschützte Gasometer liegt im Eigentum des privaten Grundstückseigentümers. Die Zuständigkeiten der Denkmalfachbehörde und der Denkmalschutzbehörden sind im Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) geregelt. Demnach liegt gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG Bln eine Beurteilung genehmigungspflichtiger Maßnahmen an Denkmalen im Zuständigkeitsbereich der unteren Denkmalschutzbehörden (Bezirke). Die unteren Denkmalschutzbehörden entscheiden im Einvernehmen mit der bei der Senatsverwaltung angesiedelten Denkmalfachbehörde. Wird im Falle eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungs- oder Zustimmungsverfahrens eine Genehmigung nach § 11 Abs. 1 und 2 DSchG Bln nicht gesondert beantragt, schließt die Baugenehmigung oder bauordnungsrechtliche Zustimmung die denkmalrechtliche Genehmigung ein. Die Entscheidung ergeht im Einvernehmen mit der zuständigen Denkmalbehörde. Im bauaufsichtlichen Verfahren beteiligt die Bauaufsichtsbehörde die Denkmalschutzbehörde dann, wenn in der Denkmalliste eingetragene Denkmale betroffen sind. Diese Regelung gilt entsprechend für Entscheidungen, die die unmittelbare Umgebung eines Denkmals betreffen (§ 10 Abs. 1 DSchG Bln).

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Die Missachtung der Empfehlungen des Landesdenkmalamtes sei nicht mit § 1 Abs. 6 Nr. 5 des Baugesetzbuchs vereinbar: "die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die verhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes" seien zu berücksichtigen

Abwägung:
Bei dem Landesdenkmalrat handelt es sich nicht um einen sonstigen Träger öffentlicher Belange, der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplanverfahren zu beteiligen ist, sondern er berät gemäß § 7 DSchG Bln das zuständige Senatsmitglied und ist "in allen Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung [...] zu hören."
Der Anforderung nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB wurde trotzdem entsprochen, da die genannten Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt worden sind. Die Forderung des Landesdenkmalrates und des Landesdenkmalamtes zur Freihaltung der oberen zwei Ringe des Gasometer-Gerüsts ist bekannt und wurde in die Abwägung eingestellt und bewertet. Die denkmalfachlichen Bedenken wurden jedoch in Abwägung mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen des Bebauungsplans zurückgestellt. Die Gründe sind in der Begründung zum Bebauungsplan 7-29 dargelegt. Dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg obliegt es als Plangeber, dass bei widerstreitenden Belangen dem einen Belang unter Zurückstellung des anderen Belangs ein gewisser Vorzug eingeräumt wird. § 1 Abs. 6 BauGB stellt eine Auflistung abwägungserheblicher Belange dar. Hieraus folgt keine Gewichtung bestimmter Belange.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Ein unabhängiges Gutachten über eine Gefährdung des Gasometers durch den inneren Ausbau und die Tiefgarage müsse beauftragt werden.

Abwägung:
Die Baumaßnahmen werden im Vorfeld einer Genehmigung in statischer Hinsicht von einem unabhängigen Prüfingenieur für Standsicherheit geprüft und bei der Ausführung überwacht.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Bei den zur Verfügung gestellten Unterlagen zum Gaswerk Schöneberg sei der Denkmalschutz zu kurz dargestellt. Wünschenswert wäre ein eigener Punkt, z.B. Schutzgut Denkmalschutz. Hier sollten u.a. die historischen Hintergründe behandelt werden.

Abwägung:
Die Begründung zum Bebauungsplan enthält bereits ein eigenständiges Kapitel zum Denkmalschutz (Kapitel I.1.7), in dem die Denkmale aufgelistet und erläutert sind. Die Gründe für die Unterschutzstellung der Denkmale werden ergänzt.
Die Gliederung des Umweltberichts entspricht den vorgegebenen Anforderungen gemäß § 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB. Eine den Denkmalschutz betreffende Beschreibung und Bewertung findet sich unter "Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter".

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Leuchtwerbung sei zu entfernen, um keinen weiteren Schaden an der sehr sensiblen Stahlkonstruktion zu hinterlassen und keinen weiteren Lichtsmog auszustrahlen.

Abwägung:
Die Anbringung von Werbeanlagen an Denkmalen unterliegt gemäß § 11 DSchG Bln der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde. Insofern stehen dem EUREF-Logo an der Stahlkonstruktion keine Gründe des Denkmalschutzes entgegen. Festsetzungen zur Vermeidung von

Lichtverschmutzung sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Das Logo stellt keine emittierende Anlage im Sinne von § 3 BImSchG dar.
Im Bebauungsplan sind künftig Werbeanlagen auf Dächern nicht zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Begründung stelle unter Kapitel 1.7 die These auf, das Landesdenkmalschutzrecht werde durch die in § § 29 ff. BauGB eingeräumte Befugnis zum städtebaulichen Denkmalschutz verdrängt, soweit in einem Bebauungsplan unter Abwägung aller die Planung betreffenden öffentlichen und privaten Belange abschließende Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen erlassen wurden. Dieser aus dem Zusammenhang gerissene Leitsatz des OVG Berlin-Brandenburg vernachlässige den Umstand, dass es ausweislich der insoweit allein interessengeleitet auf die Schaffung möglichst großer Baukörper gerichteter Erwägungen der Begründung keinerlei Erwägungen des Bezirks zum städtebaulichen Denkmalschutz gibt. Jedenfalls seien solche aus der Begründung des Bebauungsplanes nicht erkennbar. Hier liege ein massives Abwägungsdefizit vor insofern, als der Bezirk offensichtlich städtebaulichen Denkmalschutz begrifflich mit maximaler Ausweisung von Baumassen gleichsetzt.

Abwägung:
Diese Auffassung wird nicht geteilt. Die Belange des städtebaulichen Denkmalschutzes wurden mit den ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt und mit den sonstigen öffentlichen und privaten Belangen des Bebauungsplans gerecht abgewogen.
Neben den privaten Belangen des Grundstückseigentümers wurden auch öffentliche Belange, die für eine Bebauung in der geplanten Höhe sprechen, in die Abwägung eingestellt. Dazu zählen insbesondere die städtebaulichen Entwicklungsziele des Landes Berlin und des Bezirks Tempelhof-Schöneberg für den EUREF-Campus und die Befriedigung des hohen Bedarfs an zusätzlichen Gewerbe- und Dienstleistungsflächen. Durch die Schaffung von Arbeitsplätzen wird ein Beitrag zum Wohle der Allgemeinheit geleistet. Zudem geht der Plangeber entgegen der Beurteilung des Landesdenkmalamtes davon aus, dass das Gebäude in der geplanten Höhe weitgehend denkmalverträglich integriert werden kann.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Der Projektträger habe sein bisheriges Versprechen zur Sanierung des Stahlgerüsts nicht eingehalten. Es wird die Frage aufgeworfen, welche Konsequenzen ein solcher Vertragsbruch habe.

Abwägung:
Versprechen und Verträge zur Sanierung des Gasometer-Gerüsts sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die rechtlichen Anforderungen an die Erhaltung von Denkmalen werden durch § 8 Denkmalschutzgesetz Berlin geregelt.
Zwischen dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg in Vertretung des Landes Berlin und dem privaten Grundstückseigentümer gibt es einen öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 4.7.2008, der u.a. Verpflichtungen zur denkmalgerechten Sanierung des Gasometers enthält.
Von einem Vertragsbruch kann nicht die Rede sein. Es wurde vereinbart, dass der vereinbarte Zeitpunkt des Beginns der Instandsetzungsarbeiten im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde hinausgeschoben werden kann, insbesondere wenn der Erhaltungszustand des Gasometers dies zulässt. Unter dieser Voraussetzung entspricht es den Vereinbarungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde, dass die Sanierung des Gerüsts zeitgleich mit Beginn der Bauarbeiten zur Umnutzung des Gasometers erfolgt.

Unter Ausblendung der Frage der Höhe des geplanten Neubaus wurde im Juni 2020 eine Vereinbarung abgeschlossen, die den seinerzeit erreichten Abstimmungsstand zwischen Bezirk, Landesdenkmalamt und Eigentümer hinsichtlich diverser Aspekte, die denkmalrechtlich bei der Gestaltung des Neubaus zu beachten sind, festhält und in der diese Aspekte auf Basis dieses Abstimmungsstandes als im Konsens lösbar erklärt wurden.
Abgestrebt ist zudem eine Vereinbarung, in der Regelungen getroffen werden sollen hinsichtlich der durchzuführenden Sanierung und des dauerhaften Erhalts des Gasometer-Gerüsts (Verpflichtung zur Sanierung selbst, Zeitabläufe, Sanktionen, Dokumentation, dauerhafter Erhalt, Monitoring, Sicherung während der Errichtung des Neubaus).

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Im Bebauungsplan 7-29 seien die erforderlichen aktuellen Gutachten über den Ist-Zustand des Gasometers und die längst überfälligen Sanierungsmaßnahmen zu veröffentlichen. Es müsse ein städtebaulicher Vertrag Voraussetzung für jegliche Baumaßnahmen im Gasometer sein, der mit Fristen sowie Sanktionen versehene Regelungen trifft, die vom Vorhabenträger zum Erhalt und zur nachhaltigen denkmalpflegerischen Sanierung des Stahlgerüsts durchgeführt werden müssen.

Abwägung:
Der Zustand des Gasometer-Gerüsts und erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Hierzu gibt es bereits vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Eigentümer und dem Land Berlin. Im Zuge dessen wurde bereits 2014 ein Gutachten zur statischen Sicherheit des Gasometers erstellt, aus dem auf erforderliche Sanierungsmaßnahmen geschlossen werden konnte. Zur baudynamischen Prüfung der Standsicherheit ist hierbei ein Modell entwickelt worden. Gutachterliche Begehungen und Prüfungen des Baudenkmals finden seitdem kontinuierlich statt.
Ergänzende Vereinbarungen zur Sanierungsverpflichtung, zu Zeitabläufen und Sanktionen, zur Dokumentation, zum dauerhaften Erhalt und Monitoring sowie zur Sicherung während der Errichtung des Neubaus sind vorgesehen.
Darüber hinaus werden die Baumaßnahmen im Vorfeld einer Genehmigung in statischer Hinsicht von einem unabhängigen Prüfingenieur für Standsicherheit geprüft und bei der Ausführung überwacht.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die stadtbildprägende Gestalt des Gasometers existiere seit mehr als 25 Jahren, nicht 15 Jahre wie in der Begründung geschrieben.

Abwägung:
Die Aussage in der Begründung wird dem Hinweis entsprechend korrigiert.

23.2 Neubau im Gasometer: Höhe

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Um eine disharmonische Stadtgestaltung zu vermeiden, sollte bei der maximalen Höhe des Neubaus berücksichtigt werden, dass die Umgebung durch die Berliner Traufhöhe geprägt ist.

Abwägung:
Ein Bezug auf die Berliner Traufhöhe ist im vorliegenden Fall nicht sinnvoll. Bei dem ehemaligen Gasometer handelt es sich ein solitäres Bauwerk innerhalb eines ehemaligen industriell genutzten

Gaswerkgeländes, das sich schon immer von den Bebauungs- und Nutzungsstrukturen in der Umgebung abhebt und erst dadurch zur bekannten Landmarke geworden ist. Die Höhe des Neubaus ist aus dieser besonderen städtebaulichen Situation heraus zu entwickeln. Ferner entspricht die geplante Höhe des Gebäudes innerhalb des Gasometer-Gerüsts dem früheren, maximalen Füllstand des Gastanks. Dadurch wird das ursprüngliche Erscheinungsbild wieder nachvollziehbar.
Des Weiteren ist es Ziel der Planung, eine kerngebietstypische städtebauliche Dichte zu entwickeln, sodass eine Begrenzung auf die Berliner Traufhöhe (22 m Gebäudehöhe) kein angemessenes Maß darstellt.
Aufgrund der großen Abstände zur nachbarlichen Wohnbebauung ist die geplante Höhe städtebaulich vertretbar.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die geplante Höhe sei nicht durch die frühere maximale Höhe des Gaszylinders zu rechtfertigen, da diese damals dynamisch war.

Abwägung:
Diese Einschätzung wird nicht geteilt. Die sich aus den unterschiedlichen Füllständen ergebenden Minimal- und Maximalhöhen des ehemaligen Gaszylinders definieren die Spannweite eines städtebaulich verträglichen Neubaus im Gasometer-Gerüst. Hier die maximale Füllhöhe als Bezug grundsätzlich auszuschließen, wäre nicht sachgerecht.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die zulässige Gebäudehöhe sollte bis auf einen Meter unterhalb des vor-vorletzten umlaufenden Gurtringes begrenzt werden.

Abwägung:
Die im Bebauungsplan vorgesehene Höhe entspricht dem ursprünglichen maximalen Füllstand des Gasometers und macht das ursprüngliche Erscheinungsbild wieder erkennbar. Ferner ist die Höhe des Gebäudes Ergebnis der Abwägung öffentlicher und privater Belange. Für die geplante Höhe sprechen städtebauliche Gründe, die für das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von hohem Gewicht sind (siehe Abwägung unter A.V.23.1, erster Absatz). Dem Hinweis zur Reduzierung der Höhe wird nicht gefolgt.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Der städtebauliche Akzent wäre wirkungsvoller, wenn die Neubebauung über das Gasometer-Gerüst um ca. 30 bis 40 Meter hinauswachsen würde.

Abwägung:
Eine Bebauung, die über die Höhe des Gasometer-Gerüsts hinausgeht, wird vom Bezirk Tempelhof-Schöneberg nicht befürwortet. Dagegen sprechen Belange des Denkmalschutzes und des Ortsbildes. Die im Bebauungsplan vorgesehene Höhe entspricht diesem maximalen Füllstand und macht das ursprüngliche Erscheinungsbild wieder erkennbar.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Begründung, dass der oberste Ring freigehalten wird, stimme nicht. Mit dem Staffelgeschoss werde der Gasometer bis ganz oben bebaut. Die Wirkung des Staffelgeschosses aus der Fußgängerperspektive sei unzureichend dargestellt worden. Das Staffelgeschoss könne nicht so weit zurückversetzt werden, dass es nicht wahrnehmbar sein wird.

Abwägung:
Wenn bei der Entwicklung der Planungsüberlegungen und den Abstimmungen mit dem Landesdenkmalamt die "Freihaltung von Ringen" diskutiert wurde, war der Bezugspunkt immer die Traufkante des neuen Gebäudes. Dass oberhalb dieser Kante ein weiteres Dach- bzw. Staffelgeschoss innerhalb der Kubatur des gewölbten Deckels des ehemaligen Gasbehälters errichtet werden soll, steht den Belangen des Denkmalschutzes nicht entgegen, da sich so die Silhouette des neuen Gebäudes an der historischen Gestalt anlehnt. Dass dadurch am höchsten Punkt des geplanten Gebäudes lediglich ein halber Ring freigehalten wird, ist bekannt und wurde bei der Entscheidung über die zulässige Bebauungshöhe berücksichtigt. Die Formulierung in der Begründung stellt dahingehend bereits klar, dass der oberste Ring "weitestgehend" bzw. "teilweise" freigehalten wird.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Begründung für die Zurückstellung der Belange des Denkmalschutzes sei nicht tragfähig, da aufgrund der pandemiebedingten Erhöhung von Homeoffice-Nutzung und flexiblen Büroarbeitsplätzen nicht mehr von einem anhaltend enormen Bedarf an Büro- und Dienstleistungsflächen auszugehen sei.

Abwägung:
Die Aussage, dass die Corona-Pandemie zu einer dauerhaft sinkenden Nachfrage nach Büroflächen führen würde, stellt eine unbelegte Vermutung dar, die vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg nicht geteilt wird. Trotz der sich in Folge der Covid-19-Pandemie ggf. dauerhaft verändernden Arbeitsweisen- und -orte wird gleichwohl vom Plangeber für Berlin weiterhin von einem erhöhten Bedarf an Büro- und Dienstleistungsflächen ausgegangen. Die Leerstandquote bei Büroimmobilien ist in Berlin weiterhin gering (Stand 2020: weniger als 2 %, Quelle: Statista Research Department). Zudem hat der Bebauungsplan einen langfristigen Planungshorizont, der über kurzzeitige, temporäre Marktentwicklungen hinausgeht. Von der Senatsverwaltung für Wirtschaft und Energie wurde im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden das Planungsziel ausdrücklich befürwortet.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Der zukünftige Mieter Deutsche Bahn AG habe angekündigt, dass sein gesamtes Mitarbeiterkonzept in Zukunft stark auf mobiles Arbeiten/Homeoffice ausgerichtet sein wird. Das stelle auch den Gasometer als Standort für Büroarbeitsplätze der die Deutsche Bahn AG infrage.

Abwägung:
Ziel des Bezirksamtes ist es, ein städtebaulich und wirtschaftlich tragfähiges Flächenangebot mit überlokaler Bedeutung auf dem ehemaligen GASAG-Gelände zu ermöglichen. Der Bebauungsplan setzt hierfür eine kerngebietstypische Nutzung fest.
Die Interessen möglicher zukünftiger Mieter werden im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt, da dies nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung ist.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Anzahl an zusätzlichen Arbeitsplätzen, die durch das zusätzliche Geschoss im Gasometer-Neubau geschaffen werden, sei mit rd. 166 (2.000 Arbeitsplätze geteilt durch 12 Stockwerke) so gering, dass sie nicht die Erhöhung des Neubaus bis zum letzten Ring des Stahlgerüsts rechtfertige.

Abwägung:
Die Entscheidung, einen Neubau in der geplanten Höhe zuzulassen, beruht nur zu einem gewissen Anteil auf der Erwägung zusätzlicher Büroarbeitsplätze. Im Vergleich zum Entwurf von 2014 hat sich die zulässige Geschossfläche für das Plangebiet von insgesamt 163.800 m² auf nunmehr 135.000 m² verringert. Mit der Reduzierung der Geschossfläche in anderen Baufeldern um

28.800 m² ist eine höhere Ausnutzung des Gasometer-Gerüsts städtebaulich vertretbar. Der Abwägung liegt auch zugrunde, dass sich das geplante Gebäude innerhalb des Gasometer-Gerüsts städtebaulich verträglich in das denkmalgeschützte Ensemble und in die Nachbarschaft einfügt und das historische Erscheinungsbild des Gasometers erkennbar werden lässt.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Für die Begründung zum Ausbau eines zusätzlichen Geschosses fehle eine genaue Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Abwägung:
Die Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung war nicht erforderlich. Private (finanzielle) Belange des privaten Grundstückseigentümers waren zwar auch Gegenstand der Abwägung; sie waren aber nicht in dem Maße für die Entscheidung tragend, dass die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens im Einzelnen hätte ermittelt werden müssen. Es handelt sich hierbei um einen Angebotsbebauungsplan und nicht einen Vorhaben- und erschließungsplan, bei dem die Finanzierung des Vorhabens durch den Vorhabenträger nachgewiesen werden muss.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Beim Bau der übrigen Gebäude auf dem Gelände wurden zulässige Bruttogeschossflächen unterschritten. Dies zeuge von geringem Flächenbedarf. Die im Gasometer als Ausgleich zulässige Bruttogeschossfläche zu überschreiten, sei unsinnig. Die Geschossflächen seien willkürlich umverteilt.

Abwägung:
Bei der Festsetzung zur zulässigen Geschossfläche handelt es sich um Maximalwerte, die nicht zwingend umzusetzen, sondern bis zu diesem Maße planungsrechtlich zulässig sind. Im Entwurf von 2020 wurde die zulässige Geschossfläche für das Plangebiet insgesamt um 28.800 m² verringert und dementsprechend in den einzelnen Baufeldern angepasst. Die Reduzierung der Geschossfläche wurde vorgenommen, einerseits um eine insgesamt geringere städtebauliche Dichte zu sichern und zum anderen, da fachgutachterlich nachgewiesen wurde, dass bis zu einer Gesamt-Geschossfläche von 135.000 m² eine Erschließung allein über die Torgauer Straße gewährleistet ist und auf die Herstellung einer weiteren Straßenanbindung verzichtet werden kann. Dies trägt zu einer ressourcenschonenden Stadtentwicklung bei. Die tatsächliche Ausnutzung der zulässigen Geschossflächen kann vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg nicht beeinflusst werden. Die zulässige Geschossfläche und Höhe des Gebäudes innerhalb des Gasometer-Gerüsts ist darüber hinaus nicht aus den in der Stellungnahme genannten Erwägungen getroffen worden, sondern da sich dieser Baukörper nach Auffassung des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg verträglich in die Umgebung einfügt und das historische Erscheinungsbild wieder erkennbar werden lässt.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Begründung zur Bebauung der oberen Ringe, S. 92:
"In Abwägung dieser Belange wird die vorgesehene zulässige Höhe des Neubaus innerhalb des Gasometer-Stahlgerüstes als städtebaulich erforderlich und in Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes vom BA als angemessen erachtet."
Der Begriff "städtebaulich erforderlich" laufe in diesem Kontext ins Leere. Es existiere kein übergeordneter städtebaulicher Entwurf (vgl. Hochausleitbild, Wettbewerb), der im Gasometer eine bauliche Dominante für notwendig erachtet.

Abwägung:
Für die beabsichtigte Höhe des Gebäudes innerhalb des Gasometer-Gerüsts liegen städtebauliche Gründe vor, die für das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von hohem Gewicht sind. Es sollen die

noch vorhandenen Flächenreserven vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt, eines hohen Bedarfs insbesondere nach Büro- und Dienstleistungsflächen und der städtebaulichen Qualitäten und Potentiale des Gebietes (sehr gute Erreichbarkeit und Erschließung durch ÖPNV) durch eine geordnete Entwicklung zukünftig intensiver genutzt werden. Diese Maßnahme der Innenentwicklung entspricht auch den im Stadtentwicklungsplan MoVe formulierten Ziel, die Mobilität des Umweltverbundes aus Fuß, Radverkehr und ÖPNV zu stärken. Weiterhin wird den Zielen des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2030 entsprochen.
Daraus ergibt sich eine städtebauliche Erforderlichkeit, die in Abwägung aller erheblichen Belange eine Zurückstellung der Belange des Denkmalschutzes rechtfertigen (siehe Abwägung unter A.V.23.1, erster Absatz).

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Eine transparente Darstellung beider Entwürfe (Bebauung 57 m vs. 71 m) nebeneinander, im direkten Vergleich habe nicht stattgefunden.

Abwägung:
Die Erstellung und Zurverfügungstellung von Visualisierungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist nicht erforderlich. Die Höhe und städtebauliche Wirkung des geplanten Gebäudes im Gasometer-Gerüst wurde in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben. Den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Studien zum Schattenwurf von 2009 und 2020 sind Visualisierungen des Baukörpers innerhalb des Gasometer-Gerüsts mit einer Gebäudehöhe von 57 m (Stand 2009) und einer Gebäudehöhe von rd. 71 m (Stand 2020) zu entnehmen. Hierdurch ist eine vergleichende Betrachtung möglich.

23.3 Neubau im Gasometer: Bauvolumen, städtebauliche Dichte

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die gigantische Baumasse sei nicht vertretbar.

Abwägung:
Die Bewertung, dass durch das geplante Gebäude im Gasometer-Gerüst eine unvertretbare Baumasse entstünde, wird nicht geteilt.
Die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB wurden im Rahmen der Planaufstellung mit dem Ergebnis geprüft, dass sich das geplante Gebäude städtebauliche verträglich in den Denkmalbereich "Gaswerk Schöneberg" und die weitere Umgebung einbindet. Die geplante Höhe und Kubatur des Neubaus soll das ursprüngliche Erscheinungsbild des gefüllten Gasometers wieder erkennbar machen.
Mit der Bebauung wird die Landmarke "Gasometer Schöneberg" um eine zusätzliche Bedeutung ergänzt und künftig weithin auf die an diesem Standort angesiedelten innovativen Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen mit dem Schwerpunkt 'Energie' verwiesen.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Ein "Innenausbau" würde einen völlig neuen Maßstab setzen, oder vielmehr: jeden Maßstab sprengen – von der alten und schönen Wohnbebauung in den umliegenden Vierteln gar nicht zu reden

Abwägung:
Es ist bewusstes Ziel der Planung, dass sich die Gebäudehöhen und -volumina von dem städtebaulichen Maßstab in der Umgebung unterscheiden. Das Plangebiet soll einen eigenständigen

städtebaulichen Charakter aufweisen. Die bestehende Wirkung des Gasometer-Gerüsts als Landmarke im städtischen Raum wird durch den inneren Neubau hervorgehoben. Die städtebauliche Dichte ist nach Auffassung des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg angemessen und vertretbar. Die erforderlichen Abstandsflächen zur Bebauung auf Nachbargrundstücken werden großzügig eingehalten bzw. deutlich überschritten, sodass keine beeinträchtigende Wirkung der geplanten Bebauung auf die Umgebung zu erwarten ist.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Der EUREF-Campus sei bereits zu dicht bebaut. Auf einen weiteren Neubau innerhalb des Gasometers sollte daher grundsätzlich verzichtet werden.

Abwägung:
Das zur Festsetzung beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung entspricht der planerischen Zielvorstellung, auf dem EUREF-Campus einen hochwertigen Büro- und Dienstleistungs- und Wissenschaftsstandort zentralörtlicher Funktion zu sichern und fortzuentwickeln. Dazu soll ein Kerngebiet gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Kerngebiete sind durch eine hohe städtebauliche Dichte gekennzeichnet. Gemäß § 17 BauNVO liegen die Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung für die Geschossflächenzahl bei 3,0 und für die Grundflächenzahl bei 0,8. Die geplante Festsetzung der insgesamt maximal zulässigen Geschossfläche von 135.000 m² ergibt eine Geschossflächenzahl von 2,5. Die Nutzungs-Obergrenze für Kerngebiete nach § 17 BauNVO von 3,0 wird unterschritten. Die städtebauliche Dichte ist im Vergleich zum Bebauungsplan-Entwurf aus dem Jahr 2014, der noch eine gesamte Geschossfläche von 163.800 m² und eine rechnerisch ermittelte GFZ von 3,0 vorsah, reduziert. Die im Vergleich zu anderen Baugebietstypen höhere städtebauliche Dichte ist an dieser Stelle aufgrund der bereits hochverdichteten innerstädtischen Lage mit der hervorragenden Anbindung an das ÖPNV-und Straßen-Netz angemessen.
Ferner ist die städtebauliche Dichte in den angrenzenden Quartieren, die durch gründerzeitliche Bebauungsstrukturen charakterisiert sind und als faktische allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete zu bewerten sind, vergleichsweise hoch und teilweise sogar höher. Gemäß der Karte "Städtebauliche Dichte - Geschossflächenzahl (GFZ) 2019" aus dem Umweltatlas Berlin liegen die städtebaulichen Kennzahlen für die Blöcke an der Cheruskerstraße und östlich davon bei einer GFZ von 2,5 bis über 3,0. Für die westlich des Plangebietes gelegenen Blöcke an der Ebersstraße liegt die GFZ zwischen 2,0 und über 3,0. Die im Plangebiet vorgesehene städtebauliche Dichte fügt sich somit in die Gegebenheiten der Umgebung vor Ort ein.
Gegenüber früherem Planungsrecht ist das beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung im Kerngebiet reduziert. Im Baunutzungsplan war das Plangebiet als reines Arbeitsgebiet mit der Baustufe 'V/3' festgelegt, wonach eine hundertprozentige Versiegelung zulässig gewesen ist. Der Bebauungsplan 7-29 schafft planungsrechtlich erst die Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Grünflächen auf vormals verkehrlich bzw. industriell genutzten Flächen sowie für die Sicherung nicht überbaubarer Flächen im Kerngebiet, die als Freiräume insbesondere zur Erholung der Arbeitsbevölkerung im Kerngebiet dienen. Innerhalb des Kerngebiets wird über Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ein Anteil nicht versiegelbare Fläche von 20 Prozent gesichert.
Der Hinweis zum Verzicht auf die geplante Bebauung innerhalb des Gasometer-Gerüsts wird vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg nicht mitgetragen. Es ist planerisches Ziel, die vorhandenen Flächenpotenziale zu nutzen, um einen tragfähigen und zukunftsorientierten Büro-, Dienstleistungs- und Wissenschaftsstandort zu entwickeln. Dafür sprechen wirtschaftliche Gründe, die von hohem Gewicht und von Bedeutung für die Gesamtstadt Berlin sind. Durch die Schaffung von Arbeitsplätzen wird ein Beitrag zum Wohle der Allgemeinheit geleistet.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Begründung für einen erhöhten Innenausbau sei nicht nachvollziehbar. Die Reduzierung der GFZ von ca. 164 Tsd. m² auf 135 Tsd. m² begründe sich durch die Behauptung, dass schon ein Mietvertrag mit der DB AG vorliege. Die GFZ von ca. 164 Tsd. sei nicht nachvollziehbar. Es wird gefragt, warum mit der Minderbebauung in der Vergangenheit jetzt ein Vollausbau des Gasometergerüstes begründet werde. Ein Teil des „Verlustes“ der GFZ hänge ursächlich mit falschen Dimensionierungen von Abstandsflächen zusammen, die bei der ursprünglichen Projektierung durch zu hohe Oberkanten entstanden seien. Bei der erforderlichen Reduzierung der Höhe der Baukörper gingen GFZ „verloren“.

Abwägung:
Bestehende Mietverträge sind unerheblich für die planerischen Zielvorstellungen des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg. Die Behauptung, dass ein Mietvertrag Grund für die Reduzierung der gesamten Geschossfläche im Plangebiet ist, wird als falsch zurückgewiesen. Die Reduzierung der Geschossfläche wurde vorgenommen, einerseits um eine insgesamt geringere städtebauliche Dichte zu sichern und zum anderen, da fachgutachterlich nachgewiesen wurde, dass bis zu einer Gesamt-Geschossfläche von 135.000 m² eine Erschließung allein über die Torgauer Straße gewährleistet ist und auf die Herstellung einer weiteren Straßenanbindung verzichtet werden kann. Dies trägt zu einer ressourcenschonenden Stadtentwicklung bei.
Die Reduzierung der Geschossflächen innerhalb einzelner Baukörperausweisungen hängt ferner nicht mit den Abstandsflächen zusammen. Dass mit den Baukörperfestsetzungen i.V.m. mit den Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen im vormaligen Bebauungsplan-Entwurf
"ausdrückliche Regelungen" im Sinne von § 6 Abs. 5 Satz 3 BauO Bln getroffen und Abstandsflächen verkürzt werden, wurde in der Begründung bereits dargelegt und ist zulässig. Die tatsächliche Ausnutzung der zulässigen Geschossflächen kann durch den Bebauungsplan bzw. den Plangeber nicht beeinflusst werden.

23.4 Neubau im Gasometer: Architektur

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Es werde ein langweiliges Bürogebäude im Gasometer entstehen.

Abwägung:
Ob die Architektur des Gebäudes "langweilig" sein wird, ist Geschmacksfrage und unterliegt der subjektiven Meinungsbildung. Die gestalterische Ausformulierung der Architektur ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Das Gebäude könne keine eigene architektonische Qualität entfalten, da es immer in Konkurrenz zum Gasometer-Gerüst stünde und als dunkler Klotz erscheinen würde.

Abwägung:
Die konkrete Architektur von Gebäuden ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Die äußere Gestalt des neuen Gebäudes unterliegt Abstimmungen und Vereinbarungen mit den Denkmalämtern, um eine verträgliche Einbindung in die Gesamtanlage zu sichern. Die Vereinbarungen betreffen insbesondere die Gestaltung und Steuerung des Sonnenschutzes an der Fassade, die Dachausbildung und die Baukörpergeometrie. Die Architektur und Fassadengestaltung ist Gegenstand der denkmalrechtlichen Genehmigung, die Bedingungen und Auflagen enthalten kann. Ziel

der Fassadengestaltung ist es, die Wahrnehmbarkeit des vorgelagerten Gasometer-Gerüsts bestmöglich zu gewährleisten und hervorzuheben. Daher ist eine zurückhaltende, dezente Architektur gegenüber einer eigenständigen architektonischen Formsprache zu bevorzugen.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Eine transparente Optik der Büroetagen sei unglaubwürdig. Glas würde durch die dahinterliegenden Räume schwarz wirken. Eine ästhetisch ansprechendere und in seiner Wirkung leichtere und hellere Architektur für den Neubau im Innern des Gasometers wäre wünschenswert. Ein dunkler Büroklotz im Innern des Gasometers würde immer ein störender Fremdkörper bleiben.

Abwägung:
Ob eine "leichtere und hellere" Architektur von höherer Ästhetik wäre, ist keine Frage, die auf Ebene des Bebauungsplans von Relevanz ist. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Architektur oder zur Fassadengestaltung. Die Architektur unterliegt zum einen der subjektiven Meinungsbildung. Zum anderen gab es zur äußeren Gestalt des neuen Gebäudes bereits Abstimmungen und Vereinbarungen mit den Denkmalämtern, die eine verträgliche Einbindung in die Gesamtanlage sichern. Die Vereinbarungen betreffen insbesondere die Gestaltung und Steuerung des Sonnenschutzes an der Fassade, die Dachausbildung und die Baukörpergeometrie. Die Architektur und Fassadengestaltung ist Gegenstand der denkmalrechtlichen Genehmigung.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Auswirkung des Innenausbaus des Gasometers auf den Stadtraum mache die Auslobung eines Architekturwettbewerbs erforderlich. Der Architekturwettbewerb solle städtebauliche Rahmenbedingungen und den Denkmalschutz berücksichtigen sowie eine Bürgerbeteiligung beinhalten.

Abwägung:
Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes gab es und gibt es Abstimmungen und Vereinbarungen mit den Denkmalämtern zur äußeren Gestalt des Gebäudes, die eine verträgliche Einbindung in die Gesamtanlage sichern sollen. Die Vereinbarungen betreffen insbesondere die Gestaltung und Steuerung des Sonnenschutzes an der Fassade, die Dachausbildung und die Baukörpergeometrie. Die Architektur und Fassadengestaltung ist Gegenstand der denkmalrechtlichen Genehmigung, die Bedingungen und Auflagen enthalten kann. Die Notwendigkeit eines Architekturwettbewerbs wird daher vom Bezirk Tempelhof-Schöneberg nicht geteilt. Davon unabhängig ist es dem Grundstückseigentümer unbenommen, einen dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Architekturwettbewerb durchzuführen.

23.5 Neubau im Gasometer: Baugrenzen

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Baugrenzen seien viel zu eng an der Bestandssubstanz geführt. Der Abstand des neuen Gebäudes zum Gasometer-Gerüst solle vergrößert werden (genannt wurden ca. 1,5 Meter sowie 3 bis 5 Meter).

Abwägung:
Der Abstand der Baugrenze zum Gasometer-Gerüst (ca. 1 m) ist mit den Denkmalschutz-/-fachbehörden abgestimmt und wird im Ergebnis als denkmalverträglich bewertet. Eine Anpassung der Baugrenzen erfolgt nicht.

23.6 Neubau im Gasometer: Nutzungsart

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Der Gasometer sollte aus Gründen des Umweltschutzes, des Denkmalschutzes und der Innovation als Gas- oder Wasserstoffspeicher genutzt werden.

Abwägung:
Eine Wiederherstellung der historischen Funktion und Nutzung als Gasspeicher ist nicht sinnvoll, da es hierfür keinerlei Bedarf gibt. Die hier angestrebte Errichtung eines Gebäudes für insbesondere Büronutzung ist hingegen eine wirtschaftlich tragfähige und nachfragegerechte Lösung.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Bei einer Bebauung des Gasometers sollte auch Wohnraum geschaffen werden.

Abwägung:
Die Schaffung von Wohnraum ist nicht Ziel der Planung, sondern die die Etablierung und Sicherung eines hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandorts in Verbindung mit wissenschaftlichen Einrichtungen. Die geplante Festsetzung des Plangebiets als Kerngebiet soll eine tragfähige Nutzungsmischung ermöglichen. Mit der Festsetzung eines Kerngebiets wird der stadträumlichen Situation, der hervorragenden verkehrlichen Anbindung sowie der Definition als 'Städtischer Kernbereich' der 'Inneren Stadt' Berlins gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) und als Wissenschaftsstandort und "Zukunftsort" im Sinne des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft Rechnung getragen.
Insbesondere aufgrund der hohen Emissionsbelastung durch Bahnverkehr ist das Plangebiet für eine kerngebietstypische Nutzung besser geeignet als für die Schaffung von Wohnraum. Dennoch können Wohnungen § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachweislich gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind und die Eigenart des Kerngebiets nicht beeinträchtigt wird.

23.7 Neubau im Gasometer: Dachgeschoss-Nutzung

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Es wird nach den Öffnungszeiten der geplanten Sky-Lounge gefragt. Die Privatsphäre von Anwohner*innen müsse gewahrt werden.

Abwägung:
Die Festlegung von Öffnungszeiten unterliegt nicht dem Einflussbereich der verbindlichen Bauleitplanung. Dies erfolgt durch den Grundstückseigentümer bzw. Mieter.
Aufgrund der großen Abstände des Gebäudes zu Wohngebäuden in der Nachbarschaft (mindestens 55 m zu gegenüberliegenden Fassaden von Gebäuden an der Cheruskerstraße) sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die Privatsphäre oder die Belichtung zu erwarten. Die Abstände sind weitaus größer als zwischen Gebäuden untereinander innerhalb der durch gründerzeitliche Bebauungsstrukturen charakterisierten Quartiere.
Ferner gehört es zur Normalität in den besiedelten Bereichen, dass von benachbarten Grundstücken und Wohnhäusern Einsicht in das eigene Grundstück genommen werden kann (VGH München 20.12.2016 – 9 CS 16.2088). Zudem besteht kein Anspruch, dass eine bisherige günstige Situation unverändert erhalten bleibt, da eine Stadt oder Siedlungsfläche einem ständigen Wandel unterworfen ist (BVerwG 4.9.1997 – 1 L 139/96; BVerwG 2.8.2007 – 4 BN 29/07).

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Regen-/Sonnenschirme würden die Gebäudehöhe erweitern und seien rechtlich zu verbieten.

Abwägung:
Der Ausschluss von Regen- oder Sonnenschirmen liegt nicht im Einflussbereich der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür fehlt der bodenrechtliche Bezug.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Eine Sky-Lounge auf dem Dach des Gasometerhochhauses müsse frei und ohne Eintrittsgeld oder Abgabe persönlicher Daten zugänglich sein. Der Aufenthalt dürfe nicht an einen Verzehrzwang gebunden sein.

Abwägung:
Die Zugänglichkeit zu bestimmten Nutzungen innerhalb des Gebäudes, die Erhebung von Eintrittsgeldern und personenbezogener Daten sowie die Nutzung gastronomischer Angebote liegt nicht im Einflussbereich der verbindlichen Bauleitplanung.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Für die Schaffung zusätzlicher Freiflächen sei das Dach des Gasometers als allgemein zugängliche, öffentlich nutzbare Freifläche zu gestalten.

Abwägung:
Die Gestaltung des Dachs als öffentlich zugängliche Freifläche liegt nicht im Einflussbereich der verbindlichen Bauleitplanung. Es ist jedoch vom Projektentwickler vorgesehen, auf der obersten Ebene des geplanten Gebäudes eine öffentlich zugängliche Terrasse zu errichten.

23.8 Neubau im Gasometer: Freiraumversorgung

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Dringend benötigte Grünflächen würden für das Bauvorhaben geopfert.

Abwägung:
Die zur Bebauung vorgesehene Fläche innerhalb des Gasometer-Gerüsts ist durch die Tasse des ehemaligen Gasbehälters bereits bebaut und vollständig versiegelt. Die Fläche stellt keine Grünfläche dar, die mit der geplanten Bebauung verloren ginge. Die Fläche ist im Bestand von keinem Wert für die Grünflächenversorgung. Es war nie Ziel der Planung, auf dieser Fläche eine Grünfläche zu entwickeln. Sie bietet sich für die Entwicklung einer Grünfläche nicht an, da die unterste, baulich geschlossene Umfassungswand Bestandteil des Denkmals ist und keine Einsichtmöglichkeiten in das Innere bietet. Die Belange der Sicherheit, Nutzbarkeit und Pflege einer Grünfläche wären damit nicht angemessen erfüllt. Ein Verzicht auf ein Gebäude im Gasometer-Gerüst wäre daher keine geeignete Planungsalternative, um die Grünflächenversorgung in der Umgebung zu verbessern.
Mit der planungsrechtlichen Flächensicherung und Herstellung einer öffentlichen Parkanlage ("GASAG-Nordspitze") als ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans 7-29 wurde bereits ein positiver Beitrag zur Verbesserung der Grünflächenversorgung der Wohnbevölkerung geleistet.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Das gesamte Areal verliere durch den Neubau seine Qualität und Funktion als Naherholungsgebiet für die Anwohner*innen.

Abwägung:
Das Gelände des EUREF-Campus, das im Bebauungsplan 7-29 als Kerngebiet festgesetzt werden soll, erfüllt nicht die Funktion eines Naherholungsgebiets, weder im Bestand noch in der Vergangenheit. Das Gelände wurde historisch im Zusammenhang mit dem Gaswerk industriell genutzt. Nach früherem Planungsrecht bestand hierfür die Ausweisung als Arbeitsgebiet. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche innerhalb des Gasometer-Gerüsts ist durch die Tasse des ehemaligen Gasbehälters bereits bebaut und vollständig versiegelt. Mit der Planung geht keine der Öffentlichkeit bisher zugängliche Fläche verloren. Ferner liegt das Gelände im Privateigentum.
Die im Geltungsbereich liegende öffentliche Parkanlage "GASAG Nordspitze" bleibt durch die beabsichtigten Festsetzungen gesichert und wird der Öffentlichkeit weiterhin zur Verfügung stehen. Die Funktion der öffentlichen Parkanlage bleibt unverändert. Die Einschätzung, dass die Qualität der öffentlichen Parkanlage unter dem geplanten Gebäude innerhalb des Gasometer-Gerüsts leiden würde, wird nicht geteilt. Einzig sind Auswirkungen durch zusätzliche Verschattungen zu erwarten, die jedoch zu keiner erheblichen Einschränkung der Nutzbarkeit und der Aufenthaltsqualität des Parks führen. Die öffentliche Parkanlage auf der Nordspitze wird durch das Gebäude im Gasometer-Gerüst je nach Jahreszeit und Abschnitt um 1 bis zu 3 Stunden täglich auf einem Viertel bis zur Hälfte der Fläche verschattet. Im Frühjahr und Herbst betrifft die zusätzliche Verschattung lediglich die nördlichste Spitze des Cheruskerparks. Der südöstliche bzw. südliche Teil des Cheruskerparks (außerhalb des Geltungsbereichs) ist von der geplanten baulichen Maßnahme ganzjährig nicht betroffen.

23.9 Neubau im Gasometer: Blickbeziehungen

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Der Neubau würde mit der beabsichtigten Höhe für die angrenzenden Bewohner ganzjährig den freien Blick in den Himmel verstellen.

Abwägung:
Der freie Blick in den Himmel ist kein vom Städtebaurecht geschützter Belang. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind jedoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Daraus ergeben sich Anforderungen an Sozialabstand, Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie Brandschutz, die bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nicht beeinträchtigt werden. Die Abstandsflächen wurden auf Grundlage eines Abstandsflächenplans (ÖbVI Zech, Ruth, Blasius, 11.1.2021) geprüft. Im Ergebnis zeigt sich, dass sämtliche durch den Bebauungsplan zugelassenen Gebäude die abstandsrechtlichen Anforderungen gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO Bln gegenüber den Nachbargrundstücken einhalten. Eine Überdeckung von Abstandsflächen der Neubebauung mit der Bestandsbebauung in der Nachbarschaft erfolgt nicht. Teilweise sind die erforderlichen Abstandsflächen zu der Umgebungsbebauung deutlich größer als nach Berliner Bauordnung erforderlich. Somit werden durch die Planung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft nicht beeinträchtigt.
Nach ständiger Rechtsprechung ist auch der Erhalt bisheriger Aussichtsmöglichkeiten von einem Grundstück nicht durch das Städtebaurecht geschützt. Es besteht kein Anspruch, dass eine bisherige günstige Situation unverändert erhalten bleibt, da eine Stadt oder Siedlungsfläche einem ständigen Wandel unterworfen ist (BVerwG 4.9.1997 – 1 L 139/96; BVerwG 2.8.2007 – 4 BN 29/07).

23.10 Neubau im Gasometer: Belichtung und Belüftung

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Es wird die Frage aufgeworfen, wie die Beschäftigten ausreichend Tageslicht bekommen.

Abwägung:
Die Gewährleistung einer ausreichenden Tageslichtversorgung bei Büro- und Gewerbenutzungen ist im Rahmen der Gebäude-, Fassaden-, und Lichtplanung zu berücksichtigen. Diese Planungen sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Dabei stellen die Anforderungen der DIN EN 17037 eine Orientierung dar. In bisherigen nationalen Vorschriften (DIN 5034-1, ArbStättV) waren keine Mindestanforderungen an die Besonnung und Belichtung von Büro- und Gewerbenutzungen definiert. Von einer ausreichenden Tageslichtversorgung, Sichtverbindung nach außen und Besonnung ist jedoch aufgrund der Baukörperform und -stellung, der Abstände zu anderen Gebäuden und der Höhe des Baukörpers im Verhältnis zu den benachbarten Gebäuden auszugehen. Die Schattenstudie zeigt, dass am Referenztag des 21.3. (Tag-Nacht-Gleiche) der Gasometer je nach Tageszeit und Fassadenabschnitt, mit Ausnahme der Nordfassade, rundherum mehrere Stunden direkte Besonnung erhält.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Es werden Fragen aufgeworfen, wie wird die natürliche Belüftung eines Gebäudes mit einem Kreisdurchmesser von fast 60 m erreicht werde und wie das Vorhaben durch das Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi) bewertet werde.

Abwägung:
Bei Einhaltung der nach Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen ist davon gesichert auszugehen, dass eine ausreichende Belüftung von Gebäuden gewährleistet ist. Zwar gibt es in einigen Bereichen Überschneidungen der Abstandsflächen des Gebäudes innerhalb des Gasometer-Gerüsts und umliegender Gebäude, jedoch werden diese aufgrund der großen Abstände in den anderen, überwiegenden Bereichen und aufgrund der unmittelbaren Lage am unbebauten Cheruskerpark als vertretbar hingenommen. Folglich ist davon auszugehen, dass eine natürliche Belüftung hinreichend gewährleistet ist. Ferner kommen bei Büro- und Gewerbenutzungen innerhalb des Gebäudes technische Belüftungseinrichtungen in Betracht, die jedoch nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind. Dies ist im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung zu bewerkstelligen.
Das Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi) wurde im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Es liegt keine Stellungnahme vor, sodass davon auszugehen ist, dass keine Belange des LAGetSi betroffen oder negativ beeinträchtigt sind

23.11 Neubau im Gasometer: Lichtemissionen

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Es solle kein weiteres grell blinkendes Gebäude im Innern des Gasometers entstehen.

Abwägung:
Dem Hinweis wird bereits teilweise entsprochen. Mittels textlicher Festsetzung (Nr. 5.1) soll gesichert werden, dass wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen im Kerngebiet generell nicht zulässig ist, um das Erscheinungsbild der Denkmale nicht einzuschränken sowie negative gestalterische Beeinträchtigungen und Störungen für das Umfeld (insbesondere durch Lichtemissionen) auszuschließen. Darüber hinaus kann die Beleuchtung von Fassaden und Innenräumen über Festsetzungen im Bebauungsplan nicht beeinflusst werden.

23.12 Neubau im Gasometer: Umweltprüfung

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Schutzgüter Landschaftsbild und Kulturgut sowie bestehende Sichtachsen würden gravierend beeinträchtigt.

Abwägung:
Dieser Bewertung wird nicht gefolgt. Die nach den Grundsätzen des § 1 Abs. 4 BauGB durchgeführte Umweltprüfung zum Bebauungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass die Schutzgüter "Landschaftsbild" sowie "Kultur- und sonstige Sachgüter" bei Umsetzung des Bebauungsplans nicht bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans erfolgte nach fachlichen Standards und ist plausibel. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Erfassung der Schutzgüter jeweils übergreifend für den gesamten Untersuchungsraum der Umweltprüfung erfolgte.
Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass für das Schutzgut keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg vertritt die Auffassung, dass sich das geplante Gebäude verträglich in die Umgebung einfügt und die historische Funktion und das historische Erscheinungsbild erkennbar macht (siehe Abwägung unter A.V.23.1, erster Absatz).
Es erfolgt keine Neubewertung der Schutzgüter.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Der Eingriff in das Schutzgut Denkmal sei im Umweltbericht falsch dargestellt. Es wird die Frage aufgeworfen, wie der Ausgleich für diesen Eingriff erfolge.

Abwägung:
Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz lediglich den Naturhaushalt (Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen, Tiere) und das Landschaftsbild erfasst. Der Denkmalschutz, inkl. etwaiger Maßnahmen zum Ausgleich, ist hingegen nicht Gegenstand der Eingriffsregelung.
Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass für das Schutzgut keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg vertritt die Auffassung, dass sich das geplante Gebäude verträglich in die Umgebung einfügt und das historische Erscheinungsbild erkennbar macht (Verweis auf lfd. 74).

23.13 Neubau im Gasometer: Naturschutz

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Natur solle bewahrt werden anstelle der Betonbauten. Die Bebauung des Gasometers müsse für mehr Nachhaltigkeit und zur Erhaltung von Biodiversität gestoppt werden.

Abwägung:
Ein Verzicht auf ein Gebäude im Gasometer-Gerüst wäre keine geeignete Maßnahme, um die Biodiversität im Untersuchungsgebiet zu schützen. Die zur Bebauung vorgesehene Flächen ist durch den ehemaligen Gasbehälter bereits vollständig versiegelt und daher von geringem Wert für die biologische Vielfalt. Für artenschutzrechtlich geschützte Niststätten von Vögeln werden Ersatzquartiere angebracht. Für den abgebauten Turmfalkenkasten am Gasometer wurden Anfang 2021 bereits zwei neue Ersatz-Nistplätze an geeigneten Stellen im Plangebiet geschaffen

23.14 Neubau im Gasometer: Baugenehmigung

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Es wird gefragt, auf welcher rechtlichen Grundlage eine Baugenehmigung für die Baugrube/ das Untergeschoss erteilt werden könne. Es müsse ein Baustopp erteilt werden.

Abwägung:
Auf Grundlage von § 74 der Bauordnung Berlin kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung gestattet werden (Teilbaugenehmigung).
Das beantragte Vorhaben ist nach geltendem Planungsrecht zulässig und steht den voraussichtlich künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans 7-29 nicht entgegen. Die Genehmigung hat keine Auswirkungen auf die endgültige Gestaltung und Höhe der Bebauung des Innenbereichs des Gasometers.
Die Baugenehmigung für den gesamten Neubau kann erst bei Vorliegen eines Planreife-Beschlusses erteilt werden. Voraussetzung dafür ist die Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durch sachgerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB). Für die Umsetzung der Bebauung innerhalb des Gasometer-Gerüsts sprechen Gründe, die von hohem Gewicht und auch im Interesse der Allgemeinheit sind. Dazu zählen insbesondere die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Etablierung eines hochwertigen Büro-, Dienstleistungs- und Wissenschaftsstandort mit überlokaler und überregionaler Bedeutung.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Teilbaugenehmigung wurde BürgOsGrün nicht bekannt gemacht. Es wird Akteneinsicht in den Verwaltungsvorgang beantragt.

Abwägung:
Die angesprochene Teilbaugenehmigung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Sie beinhaltet im Wesentlichen die Baugrube, deren Herstellung öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht entgegensteht.
Die Akteneinsicht ist Ämtern innerhalb des Bezirksamts als Verfahrensbeteiligte gemäß § 6 Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung grundsätzlich möglich. Für Nicht-Beteiligte gilt § 12 Berliner Informationsfreiheitsgesetz.

23.15 Neubau im Gasometer: Tiefgarage

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Eine unterirdische Bebauung (Tiefgarage) sei ein unkalkulierbares Risiko, gefährde das Gerüst und war im ursprünglichen Bebauungsplan nicht vorgesehen. Aus den Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren ergäben sich keine Anhaltspunkte, wie Beschädigungen während der Bauarbeiten verhindert und der Bestand des denkmalgeschützten Stahlgerüsts sichergestellt werden könne.
Es müsse durch ein vom Eigentümer zu finanzierendes Gutachten klären, inwieweit eine solche Unterbauung überhaupt möglich ist und wenn ja, welche Risiken für das Denkmal während der Bauarbeiten bestehen.

Abwägung:
Die Baumaßnahmen werden im Vorfeld einer Genehmigung in statischer Hinsicht von einem unabhängigen Prüfingenieur für Standsicherheit geprüft und bei der Ausführung überwacht. Der Erhalt

des Gasometer-Gerüsts ist ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans bzw. des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg sowie des Grundstückseigentümers. Hierzu gibt es bereits vertragliche Vereinbarungen zwischen dem privaten Grundstückseigentümer und dem Land Berlin aus dem Jahr 2008 sowie eine Vereinbarung aus dem Jahr 2020, die den seinerzeit erreichten Abstimmungsstand zwischen Bezirk, Landesdenkmalamt und Eigentümer hinsichtlich diverser Aspekte, die denkmalrechtlich bei der Gestaltung des Neubaus zu beachten sind, festhält und in der diese Aspekte auf Basis dieses Abstimmungsstandes als im Konsens lösbar erklärt wurden.
Abgestrebt ist zudem eine Vereinbarung, in der Regelungen getroffen werden sollen hinsichtlich der Sanierung und des dauerhaften Erhalts des Gasometer-Gerüsts (Verpflichtung zur Sanierung selbst, Zeitabläufe, Sanktionen, Dokumentation, dauerhafter Erhalt, Monitoring, Sicherung während der Errichtung des Neubaus).
Gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf aus dem Jahr 2014 sind die Abgrenzung der Fläche für Tiefgaragen am Gasometer-Gerüst sowie die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Gasometer-Gerüsts im Bebauungsplan-Entwurf aus dem Jahr 2020 unverändert.
Es ist nach wie vor Ziel, dass die denkmalgeschützten Gebäude nicht durch Tiefgaragen unterbaut werden sollen. Dementsprechend wurde die Festsetzung der Fläche für Tiefgaragen unter Berücksichtigung von Abständen zu den denkmalgeschützten Gebäuden getroffen. Es soll vermieden werden, dass der denkmalgeschützte Gebäudebestand durch den Bau der Tiefgaragen beeinträchtigt wird, sodass soweit möglich und vertretbar, ein Mindestabstand von 3 m eingehalten wird. Dies ist anhand der Planzeichnung ablesbar und in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kap. III.3.6.2 erläutert.
Überbaubare Grundstücksflächen sind stets auch unterbaubar, d. h. auch mit Tiefgaragen. Dies kann durch Festsetzungen nicht ausgeschlossen werden. Die Unterbaubarkeit von denkmalgeschützten Gebäuden unterliegt der denkmalrechtlichen Genehmigung.
Eine in räumlichem Umfang untergeordnete, bauliche Tiefgaragen-Verbindung unterhalb des Gasometer-Gerüsts ist auf Ebene des sog. Angebotsbebauungsplans nicht bestimmbar. Sie kann jedoch ggf. im Einzelfall unter Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde abweichend von der Festsetzung im Bebauungsplan zulässig sein, wenn sie städtebaulich vertretbar ist und das Denkmal nicht beeinträchtigt wird. Die Baumaßnahmen werden im Vorfeld einer Genehmigung in statischer Hinsicht von einem unabhängigen Prüfingenieur für Standsicherheit geprüft und bei der Ausführung überwacht.

23.16 Neubau im Gasometer: Wirtschaftliche Folgen

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Der Wirtschaftsfaktor Tourismus verliere ein Highlight

Abwägung:
Die Einschätzung wird nicht geteilt. Das Gasometer-Gerüst bleibt erhalten und damit auch die Erlebbarkeit von Industriekultur. Mit der inneren Bebauung des Gerüsts soll das ursprüngliche Erscheinungsbild des gefüllten Gasometers wieder erkennbar gemacht werden. Zwar stellt das Gasometer-Gerüst eine Landmarke dar, die auch von touristischem Interesse ist. Der EUREF-Campus wird auch weiterhin öffentlich zugänglich sein. Jedoch liegt der Schwerpunkt dieses Standorts in einer Flächenmobilisierung zur Förderung von Wissenschaft, Forschung und Produktion auf dem EUREF-Campus. Dies ist von hoher wirtschaftspolitischer Bedeutung, sowohl für das Land Berlin als auch für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Damit wird den Zielen des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2030 entsprochen, wonach der EUREF-Campus als Wissenschaftsstandort und als "Zukunftsort" hervorgehoben ist.

23.17 Neubau im Gasometer: Hochhausleitbild

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Das Hochhausleitbild sei anzuwenden. Die Anforderungen des Hochhausleitbilds würden nicht erfüllt.

Abwägung:
Das Hochhausleitbild ist als eine von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planung i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zwar zu berücksichtigen, dessen Anwendung ist jedoch nicht zwingend und unterliegt der Abwägung. Das Hochhausleitbild wurde im Februar 2020 beschlossen, d.h. mehrere Jahre nachdem das Bebauungsplanverfahren eingeleitet (Jahr 2008) und die frühzeitigen und förmlichen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt wurden (Jahre 2008, 2009, 2014). Das Hochhausleitbild besagt, dass die Anwendung in Betracht zu ziehen ist, wenn noch keine Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit oder der Behörden (§§ 3 u. 4 BauGB) durchgeführt wurden. Dies ist vorliegend jedoch bereits geschehen, weshalb eine Anwendungspflicht nicht besteht. Die Beteiligungsverfahren nach §§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB wurden bereits in den Jahren 2009 und 2014 durchgeführt.
Zur Klärung der Anwendung des Hochhausleitbilds erfolgte vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg eine Anfrage an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Referat II D), die mit Schreiben vom 17.4.2020 bestätigte, dass für das geplante Gebäude im Gasometer-Gerüst das Hochhausleitbild nicht hemmend wirkt.
Ferner wurden die Planungsziele der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Referate I A und I B), in dessen Zuständigkeit das Hochhausleitbild fällt, im Rahmen der Mitteilung über die geänderte Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB sowie im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt. Vonseiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurden weder Bedenken geäußert, noch die Anwendung des Hochhausleitbilds gefordert. Gemäß Schreiben vom 5.8.2020 seien städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB oder gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB nicht berührt.
Im Rahmen einer Bürgeranfrage wurde vonseiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Referat II C) mit Schreiben vom 19.3.2021 erneut bestätigt, dass das Hochhausleitbild in diesem Fall keine Anwendung findet.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Begründung, das Vorhaben falle nicht in Anwendungsbereich des Hochhausleitbilds, da die Kubatur schon vorhanden sei, wird in Frage gestellt. Das Stahlgerüst sei eine offene Konstruktion, wohingegen der innere Ausbau eine zweite, geschlossene Kubatur darstelle. Die Prüfkriterien aus dem Hochhausleitbild seien einzuhalten.

Abwägung:
Siehe Abwägung zu erstem Absatz; Ergänzung:
Diese Gründe sind entscheidend dafür, dass das Hochhausleitbild nicht zur Anwendung kommt. Darüber hinaus wird aus Sicht des Bezirks Tempelhof-Schöneberg durch das Gebäude kein grundsätzlich neuer Maßstab gebildet, da das Gasometer-Gerüst den Rahmen für Höhe und Volumen bereits vorgibt, auch wenn - wie richtig erkannt - das Gerüst anders als ein Gebäude eine offene Struktur hat. Ferner ist das Hochhausleitbild als städtebauliche Planung zwar zu berücksichtigen, dessen Anwendung kann jedoch bei stärkerer Gewichtung anderer erheblicher Belange zurückgestellt werden.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Das Hochhausleitbild sei anzuwenden, da die Berliner Traufhöhe überschritten wird. Demnach müsste ein Mehrwert bestehen, ein Wettbewerb durchgeführt, Multifunktionalität gewährleistet und eine frühzeitige Partizipation gewährleistet werden.

Abwägung:
Siehe Abwägung zu erstem Absatz; Ergänzung:
Die Überschreitung der Berliner Traufhöhe allein stellt keine Voraussetzung für die Anwendung des Hochhausleitbilds dar.
Die Notwendigkeit eines Architekturwettbewerbs wird vom Bezirk Tempelhof-Schöneberg nicht geteilt. Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes gab es und gibt es Abstimmungen und Vereinbarungen mit den Denkmalämtern zur äußeren Gestalt des Gebäudes, die eine verträgliche Einbindung in die Gesamtanlage sichern sollen. Die Vereinbarungen betreffen insbesondere die Gestaltung und Steuerung des Sonnenschutzes an der Fassade, die Dachausbildung und die Baukörpergeometrie. Die Architektur und Fassadengestaltung ist Gegenstand der denkmalrechtlichen Genehmigung, die Bedingungen und Auflagen enthalten kann. Davon unabhängig ist es dem Grundstückseigentümer unbenommen, einen dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Architekturwettbewerb durchzuführen.
Mit der Festsetzung eines Kerngebiets nach § 7 BauNVO als Art der baulichen Nutzung wird dem Ziel zur Sicherung einer gemischten, kerngebietstypischen Nutzungsstruktur ausreichend Rechnung getragen. Die Bauleitplanung ermöglicht ein bestimmtes Nutzungsspektrum, hat jedoch nicht die Kompetenz, bestimmte Nutzungen im Plangebiet anzuordnen.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte bereits 2008 und die förmlichen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach den rechtlichen Anforderungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in den Jahren 2009, 2014 und 2021. Darüber hinausgehende Partizipationsverfahren sind gemäß BauGB nicht zwingend erforderlich.
Ergänzend fand am 16.02.2021 eine öffentliche Infoveranstaltung (online) zu der Planung statt, bei der die Bürger*innen Gelegenheit hatten, Fragen an den Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Bauen und den Projektträger zu stellen.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Denkmalschutz sei ein wesentliches Kriterium für die Standorteignung gemäß Hochhausleitbild. Die Ausschlusskriterien im Hochhausleitbild würden erfüllt.

Abwägung:
Siehe Abwägung zu erstem Absatz; Ergänzung:
Da das Hochhausleitbild nicht zur Anwendung gibt, erfolgt keine Prüfung der darin formulierten Kriterien zur Standorteignung. Mehrere Abstimmungen mit den Denkmalschutz-/-fachbehörden sind erfolgt. Eine grundsätzliche Bebauung im Innern des Gasometer-Gerüsts wird von der oberen und unteren Denkmalschutzbehörde mitgetragen. Der nunmehr geplanten Höhe stimmt das Landesdenkmalamt nicht zu. Dieses Bedenken wird unter Abwägung aller erheblichen öffentlichen und privaten Belange zurückgestellt (siehe Abwägung unter A.V.23.1, erster Absatz).

23.18 Neubau im Gasometer: Mieter/Mietvertrag

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Deutsche Bahn als künftiger Mieter sollte nicht durch die öffentliche Hand gefördert werden. Die Deutsche Bahn sei für Streckenstilllegungen und -ausdünnungen, die Schließung von Werken im ländlichen Raum und die Verlagerung von Standorten verantwortlich.

Abwägung:
Ziel des Bezirkes ist es, ein städtebaulich und wirtschaftlich tragfähiges Flächenangebot mit überlokaler Bedeutung auf dem ehemaligen GASAG-Gelände zu ermöglichen. Der Bebauungsplan setzt hierfür eine kerngebietstypische Nutzung fest.
Mögliche zukünftige Mieter oder deren Interessen werden im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt. Sie sind grundsätzlich nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Es wird die Frage aufgeworfen, wie ein Mietvertrag über eine konkrete Anzahl an Arbeitsplätzen abgeschlossen werden kann, wenn die endgültige Höhe der Bebauung noch nicht final entschieden ist. Der Abschluss eines Mietvertrages sei ohne Planungsrecht nicht möglich.

Abwägung:
Die Entscheidungen über die Aufstellung eines Bebauungsplans und über dessen Inhalt unterliegt der kommunalen Planungshoheit. Das Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB gilt nur gegenüber der Allgemeinheit, nicht gegenüber einem einzelnen, z. B. dem Grundstückseigentümer.
Sollte der Grundstückseigentümer Flächen innerhalb des Geltungsbereichs vermieten, ohne dass ein festgesetzter Bebauungsplan vorliegt, tut er dies auf eigenes unternehmerisches Risiko. Es hat keinen Einfluss auf die planerische Willensbildung des Bezirks.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Vorhabenträger und Deutsche Bahn AG konnten trotz entsprechender Nachfragen im stadtplanerischen Fachausschuss und in der Bezirksverordnetenversammlung keinen existierenden Mietvertrag vorlegen.

Abwägung:
Mögliche zukünftige Mieter oder deren Interessen werden im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt. Sie sind grundsätzlich nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.
Sollte der Grundstückseigentümer Flächen innerhalb des Geltungsbereichs vermieten, ohne dass ein festgesetzter Bebauungsplan vorliegt, tut er dies auf eigenes unternehmerisches Risiko. Es hat keinen Einfluss auf die planerische Willensbildung des Bezirks.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Eigentümer der Flurstücke seien diverse Firmen. Das Gelände befinde sich nicht in einer Hand. Es handele sich um Mietimmobilien bzw. bereits an entsprechende Immobilienfonds weiterverkaufte Gewerbeimmobilien. Es sei davon auszugehen, dass die derzeitigen Vermietungen lediglich eine kurz- bis mittelfristige Situation wiedergeben.

Abwägung:
Ziel des Bezirkes ist es, ein städtebaulich und wirtschaftlich tragfähiges Flächenangebot mit überlokaler Bedeutung auf dem ehemaligen GASAG-Gelände zu ermöglichen. Der Bebauungsplan setzt hierfür eine kerngebietstypische Nutzung fest, ohne auf bestimmte Mietsituationen einzugehen. Mietverhältnisse haben keinen Einfluss auf die planerische Willensbildung des Bezirks. Die Aussage, die im Plangebiets gelegenen Flurstücke befänden sich im Eigentum diverser Firmen, ist nicht korrekt. Davon unabhängig, hätte dies auch keine Auswirkungen auf die mit dem Bebauungsplan einhergehenden städtebaulichen Ziele. Die Eigentumsverhältnisse sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

23.19 Art der Nutzung/Nutzungskonzept

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Eine rein gewerbliche Nutzung/Büroflächen seien nicht mehr zeitgemäß. Büroflächen würden in Folge der Pandemie leer stehen. Im unmittelbaren Umfeld des EUREF-Geländes entstünden aktuell bereits viele Quadratmeter Bürofläche. Ein zusätzlicher Bedarf sei nicht gegeben.

Abwägung:
Die Aussage, dass die Corona-Pandemie zu einer dauerhaft sinkenden Nachfrage nach Büroflächen führen würde, stellt eine unbelegte Vermutung dar, die vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg nicht geteilt wird. Trotz der sich in Folge der Covid-19-Pandemie ggf. dauerhaft verändernden Arbeitsweisen- und -orte wird gleichwohl vom Plangeber für Berlin weiterhin von einem erhöhten Bedarf an Büro- und Dienstleistungsflächen ausgegangen. Die Leerstandquote bei Büroimmobilien in Berlin ist weiterhin gering (Stand 2020: weniger als 2 %, Quelle: Statista Research Department). Zudem hat der Bebauungsplan einen langfristigen Planungshorizont, der über kurzzeitige, temporäre Marktentwicklungen hinausgeht. Von der Senatsverwaltung für Wirtschaft und Energie wurde im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden das Planungsziel ausdrücklich befürwortet.

Ziel der Planung ist die Etablierung eines hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandorts in Verbindung mit wissenschaftlichen Einrichtungen. Der Bebauungsplan setzt nicht für bestimmte Gebäude oder Teilbereiche ausschließlich die Zulässigkeit von Büronutzungen fest. Die geplante Festsetzung des Plangebiets als Kerngebiet soll eine tragfähige Nutzungsmischung ermöglichen. Neben Bürogebäuden sind insbesondere auch Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Zudem ist hier zu betrachten, dass es sich beim EUREF-Campus um ein spezielles Nutzungssegment mit dem Schwerpunkt 'Energie' handelt. Die Auslastung der vorhandenen Flächen ist bereits hoch, da die Synergie-Effekte für Firmen mit diesem Tätigkeitsschwerpunkt in anderen Bürogebäuden im Regelfall nicht gegeben sind.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Es sollten Räume für Anwohnerkonferenzen, Jugendliche, Kinder, Forschung, inklusive Wohnprojekte, Studenten geschaffen werden.

Abwägung:
Die geplante Festsetzung des Plangebiets als Kerngebiet soll eine tragfähige Nutzungsmischung ermöglichen. Neben Bürogebäuden sind insbesondere auch Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Den in der Stellungnahme genannten Nutzungen steht der Bebauungsplan im Wesentlichen nicht entgegen. Allgemeine Wohnnutzungen jedoch sind nicht Ziel der Planung und daher im Kerngebiet nicht vorgesehen.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Festsetzung als Kerngebiet schließe Nutzungen aus, die auf einem der Erforschung neuer Technologien und Energien gewidmeten Gebiet erwartbar sind (Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen oder Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie). Die Art der baulichen Nutzung solle zu einem Sondergebiet geändert werden.

Abwägung:
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen oder Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien dienen, sind auf Grundlage

von § 14 BauNVO im Kerngebiet zulässig. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich keine einschränkenden Festsetzungen. Die Festsetzung eines Sondergebiets wäre weder zweckdienlich noch erforderlich, da das Nutzungsspektrum nicht allein auf energiebezogene Nutzungen abgestellt werden soll. Ziel der Planung ist die Etablierung eines hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandorts in Verbindung mit wissenschaftlichen Einrichtungen. Mit der Festsetzung eines Kerngebiets wird der stadträumlichen Situation, der hervorragenden verkehrlichen Anbindung sowie der Definition als 'Städtischer Kernbereich' der 'Inneren Stadt' Berlins gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) und als "Zukunftsort" im Sinne des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft Rechnung getragen. Anders als ein Sondergebiet bietet ein Kerngebiet eine hinreichende Flexibilität für künftige, tragfähige Nutzungen.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Der Ausschluss von Diskotheken sei nicht sachgerecht.

Der Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben sei nicht sachgerecht.

Abwägung:

Das Kerngebiet ist aufgrund seiner solitäre Lage ohne direkte Anbindung an benachbarte Quartiere, die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und der Nähe zum S-Bahnhof Schöneberg für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten prädestiniert.

Kerngebietstypische Vergnügungsstätten haben jedoch einen überörtlichen Einzugsbereich und sollen für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein. Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten können Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes verbunden sein. Auch ist das Verhalten der durch die Vergnügungsstätten animierten Besucher im Allgemeinen nicht zu verhindern oder zu unterbinden. Der Ziel- und Quellverkehr überwiegend in den Abend- und Nachtstunden gehören ebenfalls dazu.

In diesem Zusammenhang ist zu befürchten, dass bestimmte Unterarten von Vergnügungsstätten die angestrebte Nutzungsstruktur beeinträchtigen. Der konsequente Ausschluss von Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokalen (mit sexuellem Charakter) und Wettbüros ist das geeignete Mittel, die genannten negativen städtebaulichen Auswirkungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie in seiner Nachbarschaft zu vermeiden.

Nur mit einem generellen Ausschluss dieser Unterarten kann gewährleistet werden, dass eine qualitativ hochwertige Nutzungsmischung entstehen kann und langfristig gesichert bleibt.

Damit liegen städtebauliche Gründe vor, die es rechtfertigen von der Planungsfreiheit Gebrauch zu machen und Vergnügungsstätten im Kerngebiet auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO auszuschließen. Die allgemeine Zweckbestimmung nach § 7 BauNVO umfasst Vergnügungsstätten nicht als notwendigen Bestandteil eines Kerngebiets (siehe BVerwG, Beschl. v. 22.5. 1987; v. 25.2.1997).

Die in dem Kerngebiet beabsichtigte hochwertige Nutzungsstruktur erfordert auch den Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben, denn durch sie kann ein "Trading-Down-Effekt" ausgelöst werden. Auch die an das Plangebiet grenzende Wohnnutzung sowie die der Erholung dienenden öffentlichen Parkanlagen gehen nicht konform mit der Zulässigkeit entsprechender Nutzungen. Damit liegen besondere städtebauliche Gründe vor, die es rechtfertigen von der Planungsfreiheit Gebrauch zu machen und Bordelle und bordellartige Betriebe im Kerngebiet auf Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO auszuschließen.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Von einem Campus könne nicht die Rede sein. Es fehle an Forschungseinrichtungen und einer Universität. Daher würde ein Widerspruch zum StEP Wirtschaft vorliegen.

Abwägung:

Ziel der Planung ist die Etablierung eines hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandorts in Verbindung mit wissenschaftlichen Einrichtungen mit dem Schwerpunkt Energie.

Damit wird den Zielen des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2030 entsprochen. Der EUREF-Campus ist im StEP Wirtschaft 2030 als Wissenschaftsstandort und als "Zukunftsort" hervorgehoben.

Die geplante Festsetzung des Plangebiets als Kerngebiet soll eine tragfähige Nutzungsmischung ermöglichen. Der Nutzungsansatz, auf dem Gelände Unternehmen und wissenschaftliche Einrichtungen mit dem Schwerpunkt 'Energie' anzusiedeln, wurde und wird vom Bezirk unterstützt.

Derzeit sind auf dem Gelände verschiedene Forschungseinrichtungen vorhanden, u.a. ein Institut der Technischen Universität Berlin.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Die Nutzungen Kino, Theaterbühnen und Gastronomie seien zu stärken.

Abwägung:

Mit der Festsetzung eines Kerngebietes wird dieser Anregung entsprochen. Gastronomische Einrichtungen sind im Kerngebiet allgemein zulässig. Kino und Theater fallen unter den planungsrechtlichen Begriff der kulturellen Einrichtungen. Auch diese sind im Kerngebiet allgemein zulässig und werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan 7-29 nicht eingeschränkt. Die Bauleitplanung ermöglicht diese Nutzungen, hat jedoch nicht die Kompetenz, bestimmte Nutzungen im Plangebiet anzuordnen.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Es wird die Frage aufgeworfen, warum eine Sky-Lounge städtebaulich keine Vergnügungsstätte sei. Es gäbe keine Verpflichtung, auf Vergnügungsstätten zu verzichten obgleich gilt: "Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig“. Die exklusive hochwertige Nutzung entspreche nicht unbedingt den Bedürfnissen der Schöneberger*innen.

Abwägung:

Bei einer „Skylounge“ handelt es sich zunächst nicht um eine in der Baunutzungsverordnung genannte bzw. definierte Nutzungsart. Nach landläufiger Vorstellung kann angenommen werden, dass es sich bei einer „Skylounge“ um einen Aufenthaltsbereich im obersten Bereich eines Gebäudes mit ruhiger Atmosphäre und ggf. gastronomischer Nutzung handelt.

Als Vergnügungsstätten sind in erster Linie Spielhallen, Spielkasinos und Spielbanken, Wettbüros sowie alle Arten von Diskotheken und Nachtlokalen zu verstehen.

Vergnügungsstätten sind gemäß textlicher Festsetzung im Plangebiet grundsätzlich unzulässig.

Eine Skylounge darf, entsprechend des Ausschlusses von Vergnügungsstätten im Bebauungsplan, demnach nicht wie eine Diskothek betrieben werden.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Im Bestand gäbe es kaum Nutzungsmischung, sondern fast ausschließlich Büronutzungen. Dies sei nicht im Sinne der beabsichtigten Stadtentwicklung.

Abwägung:

Ziel des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg ist es, ein städtebaulich und wirtschaftlich tragfähiges Flächenangebot mit überlokaler Bedeutung auf dem ehemaligen GASAG-Gelände zu ermöglichen. Der Nutzungsansatz, auf dem Gelände Unternehmen und wissenschaftliche Einrichtungen mit dem Schwerpunkt 'Energie' anzusiedeln, wurde und wird vom Bezirk unterstützt, da durch die Umnutzung eines brachliegenden Industrieareals zu einem Kerngebiet eine Vielzahl an neuen Arbeitsstät-

ten geschaffen wird. Durch die Schaffung von Arbeitsplätzen wird ein Beitrag zum Wohle der Allgemeinheit geleistet. Neben Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sind in einem Kerngebiet auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Eine flexible, kerngebietstypische Nutzungsmischung zu ermöglichen, ist Ziel des Bebauungsplans 7-29. Die Bauleitplanung hat jedoch nicht die Kompetenz, bestimmte Nutzungen im Plangebiet anzuordnen.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Einrichtung einer Kita sei notwendig.

Abwägung:
Die geplante Festsetzung des Plangebiets als Kerngebiet steht der Errichtung einer Kita nicht entgegen. Neben Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sind hier auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die Festsetzung einer Kita ist jedoch nicht erforderlich, da aus der kerngebietstypischen Nutzung - anders als bei einer Wohnnutzung - kein Bedarf an Kita-Plätzen entsteht.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Ein nachvollziehbarer Zusammenhang der beabsichtigten Planung zum Stadtentwicklungsplan Zentren (Kapitel 2.4.3) sei nicht feststellbar. Die in der Begründung angestellten Erwägungen befassen sich mit Einzelhandel und großflächigen Einzelhandel und stünden in keinem Zusammenhang mit dem diskutierten Stadtentwicklungsplan Zentren. Dieser weise kein Kerngebiet aus. Dies lasse ein Abwägungsdefizit erkennen.

Abwägung:
Der Hinweis ist nicht nachvollziehbar. Die Festlegung von Zentren ist ein wesentlicher Bestandteil des Stadtentwicklungsplans Zentren 2030 (StEP Zentren 2030) zur Steuerung des Einzelhandels und Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung. Dies wird auch durch die geltenden Ausführungsvorschriften deutlich, die die Inhalte des StEP Zentren vertiefen (AV Einzelhandel, AV Zentrenkonzepte).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-29 ist im StEP Zentren 2030 nicht als Bestandteil eines städtischen Zentrums gekennzeichnet. Durch Ausschluss von großflächigem Einzelhandel und von Einkaufszentren im Bebauungsplan 7-29 wird den Steuerungsgrundsätzen Nummer 2 und 3b des Stadtentwicklungsplans Zentren entsprochen. Demzufolge sollen nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten mit Mitteln der Bauleitplanung primär in die zentralen Versorgungsbereiche Berlins gelenkt werden. Kleinflächige Läden mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten, die ganz überwiegend nur der Gebietsversorgung dienen, können nachrangig auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, aber integriert innerhalb von Wohnquartieren ermöglicht werden.

Insofern besteht ein unmittelbarerer Zusammenhang zwischen den Erläuterungen in der Begründung zu Einzelhandelsnutzungen und dem StEP Zentren.

Die Festlegung eines Zentrums im Stadtentwicklungsplans Zentren ist keine planerische Voraussetzung für die Festsetzung eines Kerngebiets im Bebauungsplan.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Es gäbe kein "Europäisches Energieforum" mit einer nachvollziehbaren und öffentlich bekannten Zielsetzung, die den Bezug zu Energie und Europa glaubhaft machen würde.

Abwägung:
Inwiefern die vom Grundstückseigentümer initiierte Bezeichnung "Europäisches Energieforum" dem tatsächlichen Nutzungsspektrum entspricht, unterliegt nicht dem Einflussbereich der verbindlichen Bauleitplanung.

Ziel der Planung ist die Etablierung eines hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandorts in Verbindung mit wissenschaftlichen Einrichtungen. Der Bebauungsplan setzt nicht für bestimmte Gebäude oder Teilbereiche ausschließlich die Zulässigkeit von Büronutzungen fest. Die geplante Festsetzung des Plangebiets als Kerngebiet soll eine tragfähige Nutzungsmischung ermöglichen. Neben Bürogebäuden sind insbesondere auch Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Das Konzept des privaten Projektentwicklers und Eigentümers des Geländes, Unternehmen und wissenschaftliche Einrichtungen mit dem Schwerpunkt 'Energie' anzusiedeln, wurde und wird vom Bezirk unterstützt. Merkmale dieses Konzepts sind insbesondere die Förderung alternative E-Mobilitätsangeboten sowie universitäre Bildungsangebote im Themenbereich Energie. Die Umsetzung derartiger Maßnahmen sowie die Vorgabe konkreter Nutzungen kann durch die verbindliche Bauleitplanung jedoch nicht erfolgen.

Mittlerweile zählt der Campus als einer der zehn von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe unterstützten Zukunftsorte Berlins zu einem bedeutenden Wirtschaftsstandort des Bezirks.

23.20 Grünflächen

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Grünanlage GASAG-Nordspitze stelle keine öffentliche Parkanlage dar (Einzäunung, Eingangskontrolle); dies widerspreche dem Planungsziel und dem Campus-Gedanken.

Abwägung:
Die Grünanlage „Gasag Nordspitze“ war in der Vergangenheit öffentlich nicht zugänglich, mittlerweile ist sie eine gewidmete, öffentlich zugängliche Grünfläche.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Anforderungen an die Grünflächenversorgung pro Einwohner würden mit zunehmender Bebauung auch im Umfeld (Schöneberger Linse) nicht eingehalten.

Abwägung:
Mit dem Bebauungsplan wird eine ca. 7.000 m2 große Grünfläche als öffentliche Parkanlage "GASAG-Nordspitze" gesichert. Die bereits hergestellte öffentlich zugängliche Parkanlage dient damit der Verbesserung der Grünflächenversorgung im Umfeld.
Aus dem Vorhaben selbst resultieren keine Anforderungen an die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen gem. Landschaftsprogramm Berlin (6 m2 Grünfläche pro Einwohner*innen), da mit der Planung kein Wohnungsneubau ermöglicht wird.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Der Cherusker-Park sei bisher bereits durch Nutzung von Anwohner*innen und Beschäftigten stark überbeansprucht. Eine Nutzung durch weitere hunderte Menschen, die im Gasometer-Neubau arbeiten, wird kritisch gesehen.

Abwägung:
Ein Ziel der Planung ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" auf der Fläche der in der Vergangenheit öffentlich unzugängliche Nordspitze des ehemaligen GASAG-Geländes zur Verbesserung der Versorgung mit Grünanlagen im Umfeld.
Nur aus Wohnungsneubau ergibt sich die Anforderung, wohnungsnahe Grünflächen (6 m² Grünfläche pro Einwohner*innen) zu schaffen. Da ein Kerngebiet ohne allgemein zulässiger Wohnnutzung festgesetzt werden soll, ergibt sich aus dem Bebauungsplan an sich kein Bedarf zur Schaffung neuer Grünflächen neben der bereits entstandenen und künftig durch den Bebauungsplan gesicherten Parkanlage "GASAG-Nordspitze". Es handelt sich bei der „GASAG-Nordspitze wie auch beim Cheruskerpark um öffentlich zugängliche Parkanlagen, deren Nutzung jedem freisteht.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die GASAG-Nordspitze sei in schlechtem Zustand, da die Verantwortung für die Pflege bei der EUREF AG liege.

Abwägung:
Bei der GASAG-Nordspitze handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche. Pflege und Unterhaltung der Fläche liegt vollständig beim Grünflächenamt des Bezirks.
Die Pflege von Grünflächen ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Der Cheruskerpark müsse besser gepflegt und beleuchtet werden. Ein Pflege- und Bewässerungsplan sei für die umliegenden Grünflächen zum Artenschutzerhalt wünschenswert

Abwägung:
Bei dem Cheruskerpark handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche. Pflege und Unterhaltung (auch Bewässerung) der Fläche liegt in der Zuständigkeit des Grünflächenamts des Bezirks. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-29 liegt lediglich die nördliche Erweiterung des Cheruskerparks (GASAG-Nordspitze). Die restlichen Flächen des Cheruskerparks selbst liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-29. Ferner bestehen nach dem Berliner Grünanlagengesetz für öffentliche Grün- und Erholungsanlagen keine Verpflichtungen zur Beleuchtungen von Parkwegen. Die Pflege, Beleuchtung und Bewässerung von Grünflächen ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Der Planentwurf weise ein erhebliches Defizit an privaten Grünflächen auf.

Abwägung:
Ziel der Planung ist die Entwicklung und Sicherung eines Kerngebiets. Kerngebiete sind durch eine hohe städtebauliche Dichte geprägt. Wohnnutzungen sind in Kerngebieten nicht allgemein zulässig. Für kerngebietstypische Nutzungsarten gibt es keine Vorgaben an eine angemessene Grünflächenversorgung, die einer Festsetzung zugrunde gelegt werden könnten. Für die Festsetzung privater Grünflächen liegt somit kein städtebauliches Erfordernis vor. Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens kann nicht abschließend beurteilt werden, wo private Grünflächen sinnvollerweise umgesetzt werden können. Dies steht in Abhängigkeit mit der Entwässerungs- und der Tiefgaragenplanung. Da es sich um privates Grundstücksgelände handelt, soll dem Eigentümer bei der Umsetzung privater Grünflächen eine angemessene Flexibilität eingeräumt werden. Der Freianlagenplanung liegt der Masterplan Freianlagen zugrunde, der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt wurde. Demnach sind weitere Grünflächen in Planung.

23.21 Maß der Nutzung

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Eine Geschossfläche von insgesamt 163.800 m² wäre niemals realisierbar gewesen aufgrund der Abstandsflächen, der Stadtverträglichkeit und der Verhältnismäßigkeit. Es habe nie eine fachliche Prüfung vonseiten des Fachbereichs Stadtplanung zur Realisierbarkeit gegeben. Hierbei handele es sich um ein interessengeleitetes Vorgehen des Bezirksamtes.

Abwägung:
Diese Einschätzung wird nicht geteilt. Der Umsetzung einer gesamten Geschossfläche von 163.800 m² standen nach Auffassung des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg keine fachlichen Gründe entgegen.
Bei einer Geschossfläche von 163.800 m² wäre eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 erreicht wurden. Die Obergrenze für Kerngebiete nach § 17 BauNVO würde damit eingehalten. Das Maß der Nutzung in der Umgebung ist bereits durch eine vergleichsweise hohe oder gar höhere städtebauliche Dichte vorgeprägt. Gemäß der Karte "Städtebauliche Dichte - Geschossflächenzahl (GFZ) 2019" aus dem Umweltatlas Berlin liegen die städtebaulichen Kennzahlen für die Blöcke an der Cheruskerstraße und östlich davon bei einer GFZ von 2,5 bis über 3,0. Für die westlich des Plangebietes gelegenen Blöcke an der Ebersstraße liegt die GFZ zwischen 2,0 und über 3,0. Die im Plangebiet vorgesehene städtebauliche Dichte fügt sich somit in die Gegebenheiten der Umgebung vor Ort ein. Daher ist das Bezirksamt zu der Auffassung gelangt, dass dies ein städtebaulich vertretbares Maß darstellt. Diese städtebauliche Zielvorstellung wurde von der Bezirksverordnetenversammlung politisch mitgetragen. Von einem interessengeleiten Vorgehen des Bezirksamtes kann daher nicht die Rede sein. Die Festsetzung des Bebauungsplans mit einer Geschossfläche von 163.800 m² konnte bisher lediglich nicht erfolgen, da der eisenbahnrechtliche Freistellungsbeschluss und eine Kreuzungsvereinbarung im Zusammenhang mit der damaligen Planung der Planstraße A vorlag.

23.22 Baukörperausweisung

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die erweiterte Baukörperausweisung sei erklärungsbedürftig. Die Formulierung "Ermöglichung eines Entwicklungsspielraums für bauliche Erweiterungen und Anbauten" sei erklärungsbedürftig, da der Bebauungsplan vorschreibe, dass nicht mehr als 135.000 m² gebaut werden dürfen.
Es wird gefragt, wieso im Gasometer der Abstand zw. Baugrenze und Gerüst in der aktuellen Planung 1 m betrage und vorher 0,7 m betragen habe?

Abwägung:
Mittels Baukörperausweisung wird die zulässige überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt. Die Baukörperfestsetzung entspricht der städtebaulichen Figur im Bestand, sie soll jedoch auch geringfügige bauliche Erweiterungen oder Anbauten ermöglichen. Die im Bebauungsplan per Festsetzung maximal zulässige Geschossfläche je Baukörperausweisung und für das Plangebiet insgesamt bleibt davon unberührt.
Die äußeren Baugrenzen des Baukörpers innerhalb des Gasometer-Gerüsts wurden im Bebauungsplan-Entwurf 2020 gegenüber dem Entwurf aus dem Jahr 2014 nicht geändert. Der Abstand zwischen der Baugrenze und dem Gerüst liegt zwischen 0,7 m und bis zu 1,0 m. Dieser Spielraum beim Abstand ist auf die bauliche Ausführung des Gerüsts zurückzuführen.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die neuen Baufelder 8A, 8B und 8C seien grundsätzlich abzulehnen. Es handele sich hierbei um Provisorien, die zum Teil im Denkmalbereich geschützten liegen würden.

Abwägung:
Die baulichen Anlagen innerhalb der Baukörperausweisungen 8A, 8B und 8C sind langjährig in Nutzung und ergänzen das kerngebietstypische Nutzungsspektrum. Aufgrund der geringen Höhe der Gebäude fügen sie sich verträglich in das Umfeld ein. Die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen bei diesen Baukörpern entspricht der Höhe der baulichen Anlagen im Bestand. Eine Beeinträchtigung des Denkmalensembles liegt nicht vor. Vonseiten der Denkmalschutzbehörden wurden keine Bedenken geäußert.

23.23 Abstandsflächen

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Abstandsflächen der Gebäude sowie die Abstandsflächen der Gasometerbebauung zur Umgebung, etwa der Nordspitze und dem Cheruskerpark, würden nicht eingehalten. Während in der vorhergehenden Begründung dies noch ausgeführt worden sei, verzichte man an dieser Stelle auf die neue, der erhöhten Bebauung innerhalb des Gasometers entsprechenden Berechnung. Dies sei nachzuholen.

Abwägung:
Die nach Bauordnung Berlin (BauO Bln) erforderlichen Abstandsflächen wurden geprüft und sind in einem Abstandsflächenplan (ÖbVI Zech, Ruth, Blasius, 2020) dargestellt.
Es ist richtig, dass sich die Abstandsflächen einiger Baukörper im Plangebiet untereinander in Teilbereichen überschneiden und dadurch teilweise verkürzte Abstandsflächen eingehalten werden. Dies ist zulässig, da der Bebauungsplan im Sinne von § 6 Abs. 5 Satz 3 Bauordnung Berlin (BauO Bln) kürzere Abstandsflächen ausdrücklich zulassen kann. Die Verringerung der Abstandsflächen ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um das Ziel zu ermöglichen, im Kerngebiet eine attraktive Nutzungsmischung umsetzen zu können. In Verbindung mit dem Ziel, im nördlichen Bereich eine öffentliche Parkanlage zu sichern und aufgrund des Denkmalbestands sind die Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet deutlich eingeschränkt. Daher ist in den übrigen Bereichen eine hohe bauliche Dichte erforderlich, um den gewünschten kerngebietstypischen Charakter zu ermöglichen, der der zentralen innerstädtischen und verkehrsgünstigen Lage gerecht wird.
Es ist richtig, dass die Abstandsfläche des geplanten Gebäudes im Gasometer-Gerüst teilweise auf der öffentlichen Grünfläche Cheruskerpark liegt. Auch dies ist rechtlich zulässig, denn gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln dürfen Abstandsflächen u. a. auf öffentlichen Grünflächen bis zu deren Mitte liegen. Die Abstandsfläche des in Rede stehenden Gebäudes überschreitet die Mitte des Cheruskerparks nicht. Dessen Abstandsfläche erstreckt sich zudem nicht auf die öffentliche Grünfläche "GASAG-Nordspitze". Dass die Begründung dazu keine Erläuterung erhält, wird als falsch zurückgewiesen. Die rechtlichen Anforderungen an die Einhaltung von Abstandsflächen sowie die Ergebnisse des Abstandsflächenplans werden in der Begründung in Kapitel III.3.5 ausführlich dargelegt.
Auf der öffentlichen Grünfläche "GASAG-Nordspitze" liegen Abstandsflächen von bestehenden Gebäuden im Kerngebiet (Baukörper 6 und 7, EUREF-Hausnummern 12-13, 14) bis zu einer Tiefe von max. 5.9 m, also nicht bis zu ihrer Mitte/zur Mitte. Damit wird auch hier die Anforderung nach § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln eingehalten.

23.24 Einfügung in die Umgebung

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Das Baugebiet passe sich nicht an die Umgebung an. Der Aussage in der Begründung, dass sich das Plangebiet an den bestehenden/geplanten Gebäuden bis zum Bahnhof Südkreuz orientiert, wird widersprochen. Die Gebäude, an die sich die Planung orientiert, würden mehrere 100 m bis

zum Südkreuz entfernt liegen. Der Träger der Bauleitplanung habe sich nicht mit der planerischen Herausforderung des städtebaulichen Ausgleichs zwischen Wohn- und Kerngebiet auseinandersetzt.

Abwägung:
Der Einschätzung, dass sich der Plangeber nicht mit direkten baulichen Nachbarschaft auseinandergesetzt hat, wird nicht gefolgt. In der Bei Begründung wird zur Höhe der baulichen Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse beschrieben, dass sich die im Kerngebiet ermöglichte Bebauung ganz bewusst von den kleinteiligen Misch- und Wohngebieten im Westen und Osten des Plangebiets abheben soll. Vielmehr soll sie sich aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur in erster Linie an den bestehenden und geplanten, ähnlichen Gebäude- und Nutzungsstrukturen bis zum Bahnhof Südkreuz orientieren.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Es gebe keinen Bezug zu der umliegenden, gründerzeitlichen Bebauung, weder durch Öffnung und Integration/Durchwegung noch in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung. Stattdessen seien die Fassaden abweisende und das Gelände unzugänglich.

Abwägung:
Das ehemalige GASAG-Gelände hat, bedingt durch die vormalige Nutzung, keinen räumlichen oder baulichen Bezug zur umgebenden Bebauung. Die vorhandenen, teilweise denkmalgeschützten Gebäude sind Solitäre und entsprechen in ihrem Maß dem ehemaligen Nutzungszweck. Die durch den Bebauungsplan zulässigen und in Teilen bereits errichteten Neubauten ergänzen diese Baustruktur und ermöglichen den geplanten Büro- und Dienstleistungsstandort mit wissenschaftlichen Einrichtungen. Die offene Baustruktur entspricht dabei auch dem Campus-Konzept.

Das ehemalige industriell genutzte Gaswerkgelände hat sich schon immer von den Bebauungs- und Nutzungsstrukturen in der Umgebung abgehoben.

Eine Orientierung an der umliegenden gründerzeitlichen, kleinteiligen und wohngeprägten Struktur ist nicht vorgesehen, da diese nicht der hier allgemein zulässigen kerngebietstypischen Nutzung entsprechen würde. Insbesondere in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung ist eine derartige Orientierung auch nicht sinnvoll, da der Standort aufgrund der hohen Lärmemissionen nicht für eine allgemeine Wohnnutzung geeignet ist. Im Hinblick auf die städtebauliche Dichte in der Umgebung ist festzustellen, dass diese vergleichsweise hoch und teilweise noch höher ist als die geplante städtebauliche Dichte im Plangebiet.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind aus dieser besonderen städtebaulichen Situation heraus zu entwickeln.

Aufgrund der großen Abstände zur nachbarlichen Wohnbebauung sind die geplanten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung städtebaulich vertretbar.

Es besteht kein planungsrechtliches Erfordernis, dieses Gelände der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, da mit der Torgauer Straße und den angrenzenden öffentlichen Grünflächen "Cheruskerpark" und "Gasag Nordspitze" ausreichend komfortable Fuß- und Radwege-Verbindungen zwischen dem Wohngebiet "Schöneberger Insel", dem Wohngebiet östlich der Wannseebahn und dem S-Bahnhof Schöneberg bestehen.

Aufgrund der auf dem Campus vorhandenen und geplanten ergänzenden öffentlichkeitswirksamen Nutzungen (z. B. gastronomische Einrichtungen sowie Hotel/Boardinghaus mit Veranstaltungs- und Seminarräumen) ist jedoch davon auszugehen, dass das Gelände öffentlich zugänglich sein wird.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg ist außerdem bestrebt, eine öffentliche Durchwegung und dauerhafte Zugänglichkeit zu erwirken, ggf. über vertragliche Vereinbarungen (siehe BVV-Beschluss 1869/XX vom 20.01.2021).

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Die Erteilung einer Genehmigung für die Häuser 7 und 8 sei fragwürdig, da diese Gebäude höher seien als die umliegende Bebauung.

Abwägung:

Ziel des Bezirkes ist es, ein städtebaulich und wirtschaftlich tragfähiges Flächenangebot mit überlokaler Bedeutung auf dem ehemaligen GASAG-Gelände zu ermöglichen. Innerhalb der Begründung wird bzgl. der Höhe der baulichen Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse beschrieben (s. 89ff), dass sich die im Kerngebiet ermöglichte Bebauung ganz bewusst von den kleinteiligen Misch- und Wohngebieten im Westen und Osten des Plangebiets abheben soll. Das ehemalige industriell genutzte Gaswerkgelände hat sich schon immer von den Bebauungs- und Nutzungsstrukturen in der Umgebung abgehoben.

Die Bebauung im Kerngebiet soll sich aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur in erster Linie an den bestehenden und geplanten, ähnlichen Gebäude- und Nutzungsstrukturen bis zum Bahnhof Südkreuz orientieren. Eine Orientierung an der umliegenden gründerzeitlichen, kleinteiligen und wohngeprägten Struktur ist nicht vorgesehen, da diese nicht der hier allgemein zulässigen kerngebietstypischen Nutzung und Dichte entsprechen würde.

Aufgrund der großen Abständen zur nachbarlichen Wohnbebauung sind die geplanten Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen städtebaulich vertretbar.

23.25 Öffentliche Zugänglichkeit

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Der Campus solle besser in das Umfeld integriert und geöffnet werden.

Das Gelände sei von Anfang an mit Zaun und Pforte (Kontrolle) abgeschirmt worden. Das Betreten des Geländes sei nur eingeschränkt möglich. Es gebe keine Wegerechte.

Die Einzäunung sollte aufgehoben werden. Mehr Zugänge für Fußgänger sollten geschaffen werden.

Der Zugang zum bewachten öffentlichen Raum sei nur in Verbindung mit einem Restaurantbesuch möglich.

Abwägung:

Bei dem EUREF-Campus handelt es sich um ein Privatgelände. Der Campus stellt einen Büro- und Dienstleistungsstandort mit wissenschaftlichen Einrichtungen dar. Es besteht kein planungsrechtliches Erfordernis, dieses Gelände der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, da mit der Torgauer Straße und den angrenzenden öffentlichen Grünflächen "Cheruskerpark" und "Gasag Nordspitze" ausreichend komfortable Fuß- und Radwege-Verbindungen zwischen dem Wohngebiet "Schöneberger Insel", dem Wohngebiet östlich der Wannseebahn und dem S-Bahnhof Schöneberg bestehen.

Aufgrund der auf dem Campus vorhandenen und geplanten ergänzenden öffentlichkeitswirksamen Nutzungen (z. B. gastronomische Einrichtungen sowie Hotel/Boardinghaus mit Veranstaltungs- und Seminarräumen) ist jedoch davon auszugehen, dass das Gelände öffentlich zugänglich sein wird.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Art der baulichen Nutzung soll eine kerngebietstypische Mischung von Büronutzungen, sonstigen Dienstleistungen, Bildungseinrichtungen, Gastronomie und Beherbergungsgewerbe ermöglicht werden. Diese Nutzungen können grundsätzlich auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die Ausgestaltung obliegt jedoch dem Projektträger, da es sich hier um ein Privatgelände handelt.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg ist außerdem bestrebt, eine öffentliche Durchwegung und dauerhafte Zugänglichkeit zu erwirken, ggf. über vertragliche Vereinbarungen (siehe BVV-Beschluss 1869/XX vom 20.01.2021).

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Es fehle ein Konzept für die Nutzung des Plangebiets durch Anwohner und Gewerbe.

Abwägung:
Ziel des Bezirkes ist es, ein städtebaulich und wirtschaftlich tragfähiges Flächenangebot mit überlokaler Bedeutung auf dem ehemaligen GASAG-Gelände zu ermöglichen. Bereits zu Beginn der Planung verfolgte der private Projektentwickler und Eigentümer des Geländes das Konzept, auf dem Gelände Unternehmen und wissenschaftliche Einrichtungen mit dem Schwerpunkt 'Energie' anzusiedeln. Dieser Nutzungsansatz wurde und wird vom Bezirk unterstützt. Mittlerweile zählt der Campus als einer der zehn von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe unterstützten Zukunftsorte Berlins zu einem bedeutenden Wirtschaftsstandort des Bezirks.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Eine geführte Gasometerbesteigung für die Öffentlichkeit in dem bisherigen Charakter werde nicht mehr möglich sein. Dadurch gehe ein Kulturdenkmal und -erlebnis für die Öffentlichkeit verloren.

Abwägung:
Es ist richtig, dass mit Beginn der denkmalrechtlichen Sanierung des Gasometers und der Errichtung eines Gebäudes innerhalb des Gasometers die bislang angebotenen Führungen nicht mehr möglich sein werden.
Grundsätzlich sind öffentlich zugängliche Nutzungen innerhalb des Gebäudes planungsrechtlich zulässig. Über die verbindliche Bauleitplanung besteht jedoch nicht die Kompetenz, derartige Nutzungen anzuordnen. Es ist vom Projektträger vorgesehen, auf der obersten Ebene des geplanten Gebäudes innerhalb des Gasometers eine öffentlich zugängliche Terrasse zu errichten. Somit ist anzunehmen, dass weiterhin der Blick über Berlin aus rund 66 Metern Höhe angeboten werden kann. Dies umzusetzen obliegt dem Projektträger, da es sich hier um ein Privatgelände handelt und derartige Aspekte nicht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden können. Hierzu mangelt es am städtebaulich-bodenrechtlichen Bezug.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Eine öffentliche Begehbarkeit der Aussichtsplattform auf dem Dach des geplanten Bürogebäudes im Inneren des Gasometers könne aufgrund des umliegenden Privatgeländes nicht gewährleistet werden.

Abwägung:
Die Errichtung einer Terrasse auf der obersten Ebene des geplanten Gebäudes innerhalb des Gasometers und die Gewährleistung der Zugänglichkeit obliegt dem Projektträger, da es sich hier um ein Privatgelände handelt und derartige Aspekte nicht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden können. Hierzu mangelt es am städtebaulich-bodenrechtlichen Bezug.

23.26 Städtebauliche Entwicklung

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Mit der großflächigen Neubebauung des Gebiets zwischen Gotenstraße und dem Bahnhof Südkreuz habe die Schöneberger Insel bereits mehr als genug "Entwicklung" zu verkraften.

Abwägung:
Es ist richtig, dass mit dem "EUREF-Campus" und der "Schöneberger Linse" im Umfeld der "Schöneberger Insel" seit einigen Jahren verschiedene neue städtebauliche Entwicklungen stattfinden.

Doch sind die Projekte sehr unterschiedlich. Der EUREF-Campus soll als ein Büro- und Dienstleistungsstandort mit wissenschaftlichen Einrichtungen und die "Schöneberger Linse" als ein attraktives und urbanes Stadtquartier entwickelt werden.

Mit den städtebaulichen Entwicklungen im Gebiet geht eine Vielzahl an positiven Auswirkungen für die Wohnbevölkerung einher. Zum Beispiel sind zu nennen die Herstellung der öffentlichen Parkanlage "GASAG-Nordspitze" auf einer ehemals industriell genutzten Fläche und damit im Zusammenhang stehender Altlastenbeseitigung, die Schließung eines Teilbereichs der Torgauer Straße zugunsten der Herstellung einer Fuß- und Radwegeverbindung sowie die die Herstellung des Grünzuges Annedore-Leber-Park.

Zudem wird davon ausgegangen, dass die Bestandsquartiere sowie auch die neuen Quartiere voneinander profitieren z. B. beim Wohnraum- und Arbeitsstättenangebot und bei der Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Eine nachhaltige Entwicklung des gesamten Gebiets werde nicht berücksichtigt. Bestehende Spiel- und Parkflächen im Südosten des Plangebiets würden nicht integriert.

Abwägung:

Die benannten Spiel- und Parkflächen sind Teil der öffentlichen Parkanlage "Cheruskerpark". Dieser liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-29. Diese öffentliche Grünfläche soll durch den angrenzenden, im Verfahren befindlichen Bebauungsplan XI-231b gesichert werden.

23.27 Eingriff-Ausgleich-Regelungen

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Für weitere Nachverdichtungen seien Ausgleichsflächen als Grün- und Freiflächen in angemessenem Umfang und unmittelbarer Nähe zu den Bauvorhaben zu realisieren.

Abwägung:

Durch die industrielle Vornutzung war das Plangebiet bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses hochgradig versiegelt. Zusätzliche Bodenversiegelungen werden durch den Bebauungsplan nicht zugelassen. Der Anteil zulässiger Versiegelung wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und die Begrenzung des Versiegelungsanteils auf maximal 80 % durch Regelungen zur Überschreitung der Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO hingegen beschränkt. Zudem ist nach geltendem Planungsrecht (Baunutzungsplan) eine nahezu vollständige Überbauung unter Verlust der bestehenden Vegetationsstrukturen planungsrechtlich zulässig.

Im Hinblick auf die nach geltendem Planungsrecht bislang ggf. nicht zulässige Bebauungshöhe für ein Gebäude im Gasometer-Gerüst kommt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass hierdurch der Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht zusätzlich erheblich beeinträchtigt werden, wenn bestimmte Vermeidungsmaßnahmen (Ersatz von vorhandenen Niststätten von Vögeln, Anforderungen an die Fassadengestaltung des Neubaus) eingehalten werden. Eine Realisierung weiterer Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarer Bauvorhabennähe über die bereits hergestellte Grünanlage "GASAG Nordspitze" hinaus ist daher nicht erforderlich.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Überschlägige Abschätzungen zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz seien nicht rechtens. Die Bewertung müsse gemäß dem "Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ (2020) erfolgen.

Abwägung:

Auf eine Anwendung des Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen konnte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im vorliegenden Fall verzichtet werden.

Dies begründet sich darin, dass nach geltendem Planungsrecht (Baunutzungsplan) eine nahezu vollständige Überbauung des Plangebiets unter Verlust der bestehenden Vegetationsstrukturen planungsrechtlich zulässig ist. Da in diesen Fällen nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB auf einen Ausgleich verzichtet werden kann, ist eine numerische Ermittlung des Eingriffsumfangs nicht erforderlich.

23.28 Umweltauswirkungen

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Mit dem bisherigen und im ausgelegten Bebauungsplan 7-29 seien die Schutzgüter wie "Klima und Luft", "Mensch", "Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt" in Gefahr.

Abwägung:

Der Aussage kann nicht gefolgt werden. Die Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung haben ergeben, dass sich im Hinblick auf das Schutzgut "Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt" zwar Beeinträchtigungen ergeben, diese aber durch verschiedene Maßnahmen (Umsetzung eines Trockenrasens, Herstellung der Grünanlage "GASAG-Nordspitze", Baumerhalt, Anbringung von Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse) größtenteils kompensiert werden können. Für die Schutzgüter "Klima und Luft" und "Mensch" sind, unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen, keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

23.29 Klima und Luft

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Eine weitere Verdichtung auf dem EUREF-Campus (und der Umgebung) führe zu negativen Veränderungen des Klimas. Die natürlichen Luftströmungen würden gehindert und die Lufttemperatur werde erhöht.

Die Auswirkungen des Gasometer-Neubaus auf den gesamtstädtischen Luftaustausch, die Verschlechterung der Luftqualität und die zusätzliche Aufheizung seien nicht betrachtet worden.

Abwägung:

Die Auswirkungen der Planung auf das Bioklima (Mikroklima) im Untersuchungsbereich wurden im Rahmen eines als Fachbeitrag zum Bebauungsplan erstellten Fachgutachtens Klima ermittelt und bewertet. Hinsichtlich der untersuchten Parameter (Durchlüftung, Windkomfort, thermischer Komfort) sind Auswirkungen im Plangebiet und der unmittelbaren Nachbarschaft zu erwarten.

Eine reduzierte Durchlüftung ist vor allem im Kreuzungsbereich Sachsendamm/Ebersstraße relevant, da hier in größerem Umfang Luftschadstoffe ausgestoßen werden. Nur wenige Meter nach Südosten findet man dagegen einen Bereich der wesentlich besser belüftet wird, so dass sich im Mittel keine erheblichen Änderungen ergeben.

Im Hinblick auf den Windkomfort wurden vier Zonen mit künftig deutlich erhöhten Strömungsgeschwindigkeiten identifiziert, die alle im Bereich der Neubebauung liegen. Für diese Bereiche werden Maßnahmenvorschläge formuliert, die bei Umsetzung der Entwicklung des EUREF-Campus weitgehend beachtet wurden.

Der thermische Komfort im Plangebiet wird als ausreichend bewertet. Passanten oder Erholungssuchende können an Strahlungstagen sowohl schattige als auch besonnte Wege und Plätze aufsuchen. Spürbare Effekte sind auch in der direkt an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Bebauung zu erwarten. Die Effekte sind insgesamt jedoch nur geringfügig. Über das Jahr betrachtet sind bodennah Effekte bis 0,6°C zu erwarten. Mit zunehmender Höhe gehen die Auswirkungen zurück.

Entgegen der Aussage in der Stellungnahme wurden die Auswirkungen des Gasometer-Neubaus (berücksichtigte Gebäudehöhe 70 m) auf den Luftaustausch (Windfeld), und die zusätzliche Aufheizung (Bioklima) im Rahmen des Klimagutachtens erfasst und bewertet. Die Auswirkungen auf die Luftqualität wurden in der lufthygienischen Untersuchung erfasst und bewertet.

Beide Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der benannten Belange durch einen Neubau im Gasometer-Gerüst nicht zu erwarten sind.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Die Planung stehe im Widerspruch zu sämtlichen umweltpolitischen Zielsetzungen des Berliner Senats.

Abwägung:

Dieser pauschalen Aussage wird nicht gefolgt. Die umweltpolitischen Zielsetzungen des Landes Berlin entsprechend dem Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm, dem Stadtentwicklungsplan Klima, dem Lärmaktionsplan und dem Luftreinhalteplan wurden in die Planung eingestellt und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Grundsätzlich ist zu bedenken, dass es sich beim Plangebiet historisch um einen stark anthropogen veränderten, hoch verdichteten und schadstoffbelasteten Standort (ehemaliges Gaswerk) handelt. Mit der Umsetzung der Planung konnten in vielen Aspekten Verbesserungen des Umweltzustandes erreicht werden (Reduzierung des Versiegelungsgrades, Sicherung einer öffentlichen Grünfläche "GASAG-Nordspitze", Altlastensanierungen). Besonders wertvolle Bäume (Winterlinden) wurden durch Festsetzungen zum Baumerhalt gesichert.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Der durch den Projektträger beworbene Ausbau von Elektromobilität sei als Beitrag zu Nachhaltigkeit, Klima- und Umweltschutz kritisch zu hinterfragen.

Abwägung:

Der Ausbau der Elektromobilität ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans 7-29.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Es finde kein Ausbau der regenerativen Energien vor Ort statt.

Abwägung:

Der Ausbau regenerativer Energien wird durch den Bebauungsplan gefördert, indem Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkanten als allgemein zulässig festgesetzt werden. Ansonsten ist die Erzeugung (Erneuerbare-Energien-Gesetz) und Nutzung (Gebäude-Energie-Gesetz) erneuerbarer Energien gesetzlich bereits weitgehend geregelt. Darüberhinausgehende Regelungen sollen durch den Bebauungsplan nicht getroffen werden. Im Plangebiet wurden auf mehreren Dachflächen Solaranlagen installiert.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Es wird die Frage aufgeworfen, warum keine Dach- und Fassadenbegründung gemä' SteP Klima festgesetzt wird. Es sei unverständlich, warum Maßnahmen des SteP Klima/Klima konkret nicht in die Planung eingeflossen seien.

Abwägung:

Die Maßnahmenziele des Stadtentwicklungsplan Klima/Klima konkret wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt und sind auch in die bisherige Vorhabenplanung (Dachbegrü-

nung der Neubauten, Niederschlagsversickerung) eingeflossen. Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen werden angesichts der bereits weitgehend abgeschlossenen Vorhabendurchführung nicht getroffen. Bei denkmalgeschützten Gebäuden könnten solche Festsetzungen zudem in Konflikt mit dem Denkmalschutz stehen.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Es sei keine Vision zur Nachhaltigkeit und zur Verringerung des CO2-Verbrauchs erkennbar. Der Bezirk sollte den Vorhabenträger stärker in die Verpflichtung nehmen, z. B. zum Aufbau von Photovoltaikanlagen.

Abwägung:
Eine Fokussierung auf den Schwerpunkt Nachhaltigkeit ist nicht Ziel des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan soll im Sinne eines Angebotsplans ein flexibles, kerngebietstypisches Nutzungsspektrum ermöglichen.
Der Ausbau regenerativer Energien wird durch den Bebauungsplan gefördert, indem Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkanten als allgemein zulässig festgesetzt werden. Unabhängig vom Bebauungsplan liegt bei der auf dem EUREF-Campus verwirklichten Nutzungsstruktur ein Fokus auf das Thema Nachhaltigkeit, indem bei der Entwicklung des EUREF-Campus verschiedene Maßnahmen umgesetzt wurden, die dem Klimawandel entgegenwirken (PV-Anlagen auf Dachflächen, Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge und -fahrräder, Carsharing-Angebote) und die der Anpassung an den Klimawandel dienen (Dachbegrünungen, Baumpflanzungen). Ferner dient die Instandsetzung und Nutzung von Bestandsgebäuden in hohem Maße der Nachhaltigkeit.
Energetische Anforderungen an Gebäude ergaben sich in Vergangenheit bereits aus der Energieeinsparverordnung. Künftig sind bei dem Neubau, der Erneuerung und der Modernisierung die energetischen Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu erfüllen. Darüberhinausgehende Regelungen sollen durch den Bebauungsplan nicht getroffen werden.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Qualität der Grünfläche an der Torgauer Straße könne die umliegende Hitzeinsel in keiner Weise kompensieren.

Abwägung:
Grundsätzlich kann die Entstehung von Hitzeinseln in dicht bebauten, innerstädtischen Lagen nicht vollständig vermieden oder kompensiert werden. Durch die Herstellung der neuen Grünanlage "GASAG Nordspitze" leistet der Bebauungsplan jedoch einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Verbesserung des thermischen Komforts im Plangebiet und seiner Umgebung. Die Herstellung einer Grünfläche an der Torgauer Straße ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Das Klimagutachten wird angezweifelt: Aufgrund mangelnder verbindlicher Bewertungsmaßstäbe für das Klima, seien die klimatischen Beeinträchtigungen nach einem Rechenmodell berechnet worden, das ausschließlich die geplanten Auswirkungen der damals geplanten Gebäudemassen auf die klimarelevanten Faktoren berücksichtige. Die umgesetzte Bebauung im Bestand und die aktuelle Planung weichen von den damaligen Annahmen ab. Das Gutachten hätte aktualisiert werden müssen. Die Auswirkungen auf die Benutzer der Balkone, die Mieter / Eigentümer in der Häuserzeile der östlichen Bebauung entlang des Cheruskerparks und in der östlichen Häuserzeile in der Ebersstaße seien nicht beachtet worden.

Abwägung:
Die in das Klimagutachten für den Planfall eingestellte Bebauung entspricht weitgehend der durch den Bebauungsplan zugelassenen und, bis auf das Gebäude im Gasometer-Gerüst, bereits vor-

handenen Bebauung. Die Auswirkungen der abweichend von den Annahmen des Gutachtens umgesetzten bzw. zur Umsetzung vorgesehen Bebauung sind voraussichtlich so geringfügig, dass die Erstellung eines neuen Gutachtens nicht erforderlich war. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zwar im Gasometer-Gerüst eine gegenüber den Annahmen des Klimagutachtens höhere Bebauung zugelassen wird, in den erweiterten Baukörperausweisungen 3 und 4 entlang der westlichen Grenze des Plangebiets die Bebauungsmöglichkeiten jedoch künftig weitgehend auf den Bestand beschränkt werden.
Entgegen der Aussage in der Stellungnahme interessieren den Gutachter nicht nur die Auswirkungen der Planung auf dem Grundstück selbst. Die außerhalb des Plangebiets auftretenden Änderung sind jedoch so gering bzw. kleinflächig, dass nach Bewertung des Gutachters Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Die Ergebnisse aus dem Wettbewerbsverfahren zur Freiraumgestaltung wurden zugunsten des Vorhabenträgers zurückgestellt. Der Modellcharakter eines CO_2-neutralen Büroquartiers sei ohne eine resiliente Gesamtgestaltung gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels auf dem Plangebiet bis heute nicht feststellbar.

Abwägung:

Schon im Rahmen des Wettbewerbs wurde deutlich, dass einer intensiven Begrünung des Geländes enge Grenzen gesetzt sind. Die Gründe hierfür lagen in den verschiedenen und komplexen Anforderungen des Hochbaus (Rettungswege, Anlieferungsnotwendigkeiten, Müllentsorgungswege, Fahrradräume, Brandschutzanforderungen, etc.), des Tiefbaus (Leitungsverlauf, Anschlüsse, etc.) und der Bauabläufe (beschränkte oder partielle Realisierungsmöglichkeiten, temporäre Nutzungs- und baustellenlogistische Anforderungen). Daher wurde entschieden, eine Überarbeitung des Masterplans durchzuführen. Es liegt ein überarbeiteter Masterplan Freianlagen vor, der Grundlage der bisher weitgehend umgesetzten Freianlagenplanung ist. Der aktuelle Masterplan Freianlagen vom 28.01.2021 wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung mit ausgelegt.

Die Realisierung eines CO_2-neutralen Quartiers unterliegt nicht dem Einflussbereich der verbindlichen Bauleitplanung. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien wird durch den Bebauungsplan gefördert, indem solche Anlagen oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkanten als allgemein zulässig festgesetzt werden. Unabhängig vom Bebauungsplan liegt bei der auf dem EUREF-Campus verwirklichten Nutzungsstruktur ein Fokus auf das Thema Nachhaltigkeit, indem bei der Entwicklung des EUREF-Campus verschiedene Maßnahmen umgesetzt wurden, die dem Klimawandel entgegenwirken (PV-Anlagen auf Dachflächen, Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge und -fahrräder, Carsharing-Angebote) und die der Anpassung an den Klimawandel dienen (Dachbegrünungen, Baumpflanzungen).

Energetische Anforderungen an Gebäude ergaben sich in Vergangenheit bereits aus der Energieeinsparverordnung. Künftig sind bei dem Neubau, der Erneuerung und der Modernisierung die energetischen Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu erfüllen. Darüberhinausgehende Regelungen sollen durch den Bebauungsplan nicht getroffen werden.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

An der Ecke Torgauer Straße / Dominicusstraße würden durch die Höhe des dortigen Baukörpers und die auf beiden Seiten Torgauer Straße hohen Mauern Böen mit Orkanstärke entstehen.

Abwägung:

Diese Ansicht wird nicht geteilt. Nach den Berechnungen im Klimagutachten treten in dem benannten Bereich im Planzustand Windgeschwindigkeiten auf, die ungestörten (Freiland-)Verhältnissen entsprechen oder sogar darunter liegen. Von Böen in Orkanstärke kann hier nicht die Rede sein.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Das Versprechen der EUREF AG einer zukunftsweisenden klimaneutralen Bauweise werde an keiner Stelle begründet oder bewiesen. Die Politik könne die Tragweite dieser Nicht-Informationen mangels Expertise nicht ausgleichen.

Abwägung:
Eine klimagerechte Bauweise/klimaeffiziente Architektur ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.
Energetische Anforderungen an Gebäude ergaben sich in Vergangenheit bereits aus der Energieeinsparverordnung. Künftig sind bei dem Neubau, der Erneuerung und der Modernisierung die energetischen Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu erfüllen. Darüberhinausgehende Regelungen sollen durch den Bebauungsplan nicht getroffen werden.

23.30 Artenschutz

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Durch weitere Verdichtung würden derzeitig noch vorkommende, teilweise vom Aussterben bedrohte oder geschützte Vogelarten verdrängt (Krähen, Mauersegler, Turmfalken, Sperber, Kolkraben). Es wird befürchtet, dass Verbotstatbestände nach dem BNatSchG erfüllt sein würden.

Abwägung:
Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 7-29 (siehe Kapitel A.III.5.1) ist festgelegt, dass sich der Grundstückseigentümer verpflichtet, vor dem Beginn von Baumaßnahmen (Abriss oder Neubau) kontrollieren zu lassen, ob vorhandene Nistplätze von Brutvögeln und Fledermäusen vorhanden sind.
Das Vorkommen von Nebelkrähen (Corvus cornix) und des Turmfalken (Falco tinunculus) im Bereich des ehemaligen Gasometers ist bekannt und wurde 2020 im Rahmen einer artenschutzfachlichen Stellungnahme untersucht. Nach gutachterlicher Feststellung sind im Wirkbereich der geplanten Baustelle keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Nebelkrähen zu erkennen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sie in einzelnen Nischen der Stahlkonstruktion brüten. Die Nester stehen während der Brut und Aufzucht unter Schutz. Der Schutz erlischt jedoch mit dem Ausfliegen der Jungvögel. Die Standorte möglicher Nester sind nicht prognostizierbar. Sofern der Abstand zwischen den möglichen Nestern und der Bauaktivität groß genug ist, kann eine erhebliche Störung eventueller Bruten ausgeschlossen werden. Das Konfliktpotential kann durch eine ökologische Baubegleitung ermittelt werden. Die daraus zu entwickelnden Maßnahmen sind geeignet, Konflikte im Sinne des BNatSchG sicher zu vermeiden.
Für den abgebauten Turmfalkenkasten am Gasometer wurden bis Mitte Januar 2021 zwei neue Ersatz-Nistplätze an geeigneten Stellen im Plangebiet geschaffen (Turmfalkenkästen an Gebäuden EUREF-Hausnummer 21-22 und 23-24). Die Anbringung der zwei Ersatzquartiere ist durch einen Sachverständigen begleitet worden. Ein entsprechender Nachweis liegt dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt vor. Mittels Videodokumentation konnte bereits festgestellt werden, dass die Ersatzquartiere von Falken angenommen werden.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Es wird die Frage aufgeworfen, welche Konsequenzen resultieren, sollten Ersatz-Fledermauskästen durch die Fledermäuse nicht angenommen werden.

Abwägung:
Wie bereits im Umweltbericht beschrieben, ist in diesem Fall in Abstimmung mit einem Fledermaussachverständigen der Aufhängungsort oder die Bauweise ggf. zu verändern.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Die Planung verursache eine Verdrängung von Füchsen und Eichhörnchen an der Böschung zum S-Bahnring.

Abwägung:

Die Böschung am S-Bahnring liegt außerhalb des reduzierten Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-29. Sie bleibt daher von der Planung unberührt. Ferner sind Füchse und Eichhörnchen keine gefährdeten Arten. Sie sind weder nach Bundesnaturschutzgesetz oder Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt, noch stehen sie auf der Roten Liste Berlins oder der Roten Liste Deutschlands.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Eine Prüfung, ob Maßnahmen zum Artenschutz erfüllt werden und die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt würde, habe nicht stattgefunden.

Ferner sei keine Überprüfung der Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse auf ihre Wirksamkeit erfolgt. Dies müsse gemäß Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer alle zwei Jahre erfolgen. In der alten Fassung der Begründung heißt es ergänzend, dass bei Nichtakzeptanz der Aufhängungsort oder die Bauweise zu verändern seien.

Abwägung:

Der Vorwurf ist nicht zutreffend. Als Maßnahme zum Artenschutz wurden an verschiedenen Gebäuden auf dem EUREF-Campus Ersatzniststätten für Vögel aufgehängt. Die Anbringung wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde fachgutachterlich geplant und begleitet.

Das im faunistischen Gutachten von 2008 ermittelten potentielle Fledermausquartier befindet sich an einem Gebäude, dass dauerhaft erhalten wird (Baufeld 3). Eine Anbringung von Fledermauskästen war somit bislang nicht erforderlich; Erfolgskontrollen erübrigten sich.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Gemäß Begründung des Bebauungsplanentwurfs wurden nur im Jahr 2008 fünf Begehungen durchgeführt, d.h. seit über 12 Jahren sei auf eine Überprüfung und Feststellung verzichtet worden, welche Fledermausarten auf dem EUREF Gelände heimisch sind.

Abwägung:

Da die bauliche Entwicklung des EUREF-Campus bis auf die Bebauung im Gasometer-Gerüst abgeschlossen ist, sind weitere Beeinträchtigungen der Fledermausfauna nicht zu erwarten. Das Gasometer-Gerüst bietet keine geeigneten Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse. Auf erneute Kartierungen wurde daher in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde verzichtet.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Brutplätze von Arten auf der Roten Liste (z. B. Zwergfledermaus) würden ohne Kompensation vernichtet.

Abwägung:

Das im faunistischen Gutachten von 2008 ermittelten potentielle Quartier der Zwergfledermaus befindet sich an einem Gebäude, dass dauerhaft erhalten wird (Baufeld 3). Eine Beseitigung fand nicht statt. Sonstige Rote-Liste-Arten, deren Brutplätze ersatzlos vernichtet wurden, sind nicht bekannt und werden vom Einwender bzw. der Einwenderin auch nicht benannt.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Das Angebot von Ersatzhabitaten und Strukturen sei nicht ausreichend. Der Schutz von Individuen sei erforderlich. Der Bebauungsplan erläutere keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder Schutzmaßnahmen.

Abwägung:
Das erforderliche Angebot an Ersatzhabitaten und Strukturen richtet sich nach dem besonderen Artenschutzrecht. Der danach erforderliche Vermeidungs- und Ausgleichsumfang wird erfüllt. Weitere Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung zum Bundesnaturschutzgesetz sind nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Im April 2020 brüteten wieder Turmfalken am EUREF Gasometer. Der Turmfalke (streng geschützt und Art. 1 VSR) habe 2020 in der am Gasometer angebrachten künstlichen Nisthöhle gebrütet. Es sei unklar, was mit diesem Brutplatz passiere und ob der Kasten umgesetzt werde.

Abwägung:
Der Turmfalkenkasten am Gasometer wurde im Spätsommer 2020 zu Revisionszwecken und zur Wahrung der Unversehrtheit der Brut temporär abgebaut. Aufgrund der geplanten Baumaßnahmen und der anstehenden Sanierung des Gasometer-Gerüsts wird dieser Brutplatz erheblich entwertet. Als Ersatz wurden bis Mitte Januar 2021 zwei neue Nistplätze an geeigneten Stellen im Plangebiet geschaffen (Turmfalkenkästen an Gebäuden EUREF-Hausnummer 21-22 und 23-24). Die Anbringung der zwei Ersatzquartiere ist durch einen Sachverständigen begleitet worden. Ein entsprechender Nachweis liegt dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt vor. Mittels Videodokumentation kann festgestellt werden, dass die Ersatzquartiere von den Falken genutzt werden.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Es bestehe Gefahr von Vogelschlag an Glasfassaden.

Abwägung:
Die Ausführung der Fassaden zum Vogelschutz und der Glasanteil unterliegen nicht dem Einflussbereich der verbindlichen Bauleitplanung.

23.31 Entwässerung

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Der Straßen- und Wegebelag müsse entsprechend den Vorgaben des Berliner Senats für die "Schwammstadt" umgesetzt werden.

Abwägung:
Es wurden bei der Entwicklung des ehemaligen Gaswerksgeländes viele vollversiegelte Flächen durch teilversiegelte Wegebeläge (Pflaster mit weiten Fugen, wassergebundene Wegedecken) ersetzt. Die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung in den Bebauungsplan zum jetzigen Zeitpunkt ist entbehrlich, da die Neugestaltung der Wegeflächen bereits vollständig abgeschlossen ist.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Eine Asphaltierung der Torgauer Straße trage zur weiteren Bodenversiegelung bei. Die Ableitung des Regenwassers in die Kanalisation belaste diese zusätzlich zu den vielen bereits versiegelten Flächen auf dem EUREF-Gelände.

Abwägung:
Die Asphaltierung der Torgauer Straße ist zur Verbesserung der Befahrbarkeit und der Verkehrssicherheit notwendig. Insbesondere für den Radfahrverkehr ergeben sich dadurch enorme Verbesserungen. Zugleich dient die Asphaltierung der Barrierefreiheit. Diese öffentlichen Belange sind von höherem Gewicht als der Grad an Bodenversiegelung einer bereits versiegelten Fläche. Gemäß Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe ist die Einleitung von Regenwasser im Rahmen einer Bestandsschutzregelung in der Vereinbarung zwischen den BWB und dem Investor DenkmalPlus Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Berlin KG vom 04.07.2013 möglich. Entsprechend der Vereinbarung können die bestehenden Regenwasserhausanschlüsse in der Ebertstraße und in der Torgauer Straße im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit weiter genutzt werden.

23.32 Altlasten

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Das Monitoring liege nur bis zum Jahr 2020 vor, obwohl z. B. unter dem ehemaligen Gasreinigerhaus der Boden nicht ausreichend untersucht werden konnte. Die Fläche sei aus dem Bodenverdachtskataster herausgenommen worden, obwohl das Vorhandensein von Altlasten und die Verunreinigung von Grundwasser unklar sei.

Abwägung:
In einem Sanierungsvertrag von 2008 wurde mit dem privaten Grundstückseigentümer ein Grundwassermonitoring mindestens bis zum Rückbau der Teergrube bzw. der Gasometer I und II vereinbart. Diese Baumaßnahmen wurden abgeschlossen. Die Untersuchungsergebnisse bestätigen, dass vom Grundstück keine relevante Belastung des Grundwassers mehr ausgeht. Daher konnte das Monitoring im Einvernehmen mit der unteren Bodenschutzbehörde beendet werden.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Der Abschlussbericht zur Altlasten-Sanierung der Parkanlage Nordspitze würde fehlen. Zahlen in Rechnungen, die aus Bezirksmitteln stammen, seien geschwärzt worden.

Abwägung:
Der Hinweis ist nicht nachvollziehbar. Der Bericht "Planung zu Bodensanierungsmaßnahmen auf der Nordfläche des ehemaligen Gaswerkes Schöneberg" vom 18.09.2008 wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt. Die Kostenaufstellung für die Maßnahmen war als Anlage zum Bericht ebenfalls Teil der Auslegung. Aus Datenschutzgründen waren die Zahlen geschwärzt worden.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Baufeld 8A sei besonders von Altlasten betroffen, weshalb auch dort ein Bodenaustausch erfolgen müsse.

Abwägung:
Das Gebäude im Baufeld 8A (sog. "green garage") wurde grundlegend saniert. Eine Neubebauung des Bereichs ist absehbar nicht vorgesehen. Sollte dies geplant werden, sind in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde die nach Bodenschutz- und Wasserrecht ggf. notwendigen Sanierungsmaßnahmen festzulegen und durchzuführen.

23.33 Lichtverschmutzung

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die bereits bestehende Lichtverschmutzung durch die nächtliche Fassaden- und Innen-Beleuchtung der Gebäude (insb. Haus-Nr. 21-24) werde verstärkt.
Es bestehe eine starke Lichtverschmutzung durch das Bürogebäude Nummer 14 auf dem EUREF Gelände für die Wohnhäuser in der Cheruskerstraße.
Der tatsächliche Wille zur Umsetzung eines smarten Lichtkonzepts werde in Frage gestellt, da dieses nicht abgesichert sei und bisher auch nicht den Tatsachen entspreche.
Die Wohn- und Lebensqualität der Anwohner*innen werde durch die Beleuchtung innerhalb des Gasometer-Neubaus stark beeinträchtigt. Eine Regelung der Beleuchtung innerhalb des Gasometer-Neubaus in den Abendstunden wird nicht für glaubhaft gehalten.
Es wird die Frage aufgeworfen, wie eine Verdunklung nach außen in den Nachtstunden sichergestellt werden solle.
Die Lichtimmissionen würden sowohl von der Innenraumbeleuchtung während der Arbeitszeiten als auch von den in die Fassaden integrierten Leuchtelementen erzeugt. Diese würden deutliche Raumaufhellungen in den Wohnungen an der Cheruskerstraße bewirken.
Die Lichtemissionen durch Fassadenbeleuchtung und die CO2-Uhr seien schädliche Umwelteinwirkungen i.S.v. § 3 BImSchG.

Abwägung:
Die Beleuchtung an Fassaden sowie in Innenräumen und die Umsetzung von Lichtkonzepten ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür mangelt es an der erforderlichen Bodenrelevanz.
Lichtimmissionen gehören nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz dann zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Zurzeit gibt es aber keine verwaltungsrechtlichen Vorschriften oder technischen Regelwerke zur Konkretisierung des Begriffs der erheblichen Belästigung bei Lichtimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Insofern kann dieser Belang im Bebauungsplan nur in der Abwägung Berücksichtigung finden. Ob Lichtimmissionen in der Nachbarschaft schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen, kann anhand der Licht-Leitlinie "Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" des Länderausschusses für Immissionsschutz" (LAI) vom 13.9.2012 beurteilt werden. Diese gilt jedoch nur als sachverständige Orientierungshilfe. Außerdem ist die Verträglichkeit von Nutzungen anhand des Gebots der Rücksichtnahme im Einzelfall unter Berücksichtigung der Gebietsart und der Schutzwürdigkeit der gegenläufigen Nutzungsinteressen zu beurteilen.
Im Kerngebiet sind keine lichtemittierenden Nutzungen (das sind i.d.R. Scheinwerfer zur Beleuchtung von Sportstätten oder Verladeplätzen) vorzufinden oder vorgesehen, die nach § 3 BImSchG zu beurteilen wären und in den Anwendungsbereich der Licht-Leitlinie des LAI fallen würden. Die Nutzungen in den bestehenden Gebäuden und im geplanten Neubau innerhalb des Gasometers umfassen im Wesentlichen Büro- und Verwaltungsgebäude. Nutzungen, die regelmäßig großflächige oder bewegte Leuchtreklamen aufweisen, gemeint sind hier großflächiger Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Bordelle, werden durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen.
Lichtimmissionen der Gebäude werden durch Innenraumbeleuchtung im Zeitraum üblicher Arbeitszeiten erzeugt, die jedoch keine direkte Lichteinstrahlung in Wohngebäuden der Umgebung und damit keine unmittelbare Raumaufhellung oder psychologische Blendung bewirkt. Ferner ist die Entfernung zu umliegenden Wohngebieten mit mindestens ca. 53 m (nächstgelegenes Wohngebäude an der Cheruskerstraße) zu berücksichtigen, sodass im Ergebnis derartige Lichtimmissionen nicht als schädliche Beeinträchtigung auf die menschliche Gesundheit zu werten sind.
Ein Widerspruch zum Gebot der Rücksichtnahme ist nicht erkennbar, da von einer Innenraumbeleuchtung kerngebietstypischer Nutzungen keine unüblichen, unzumutbaren Belästigungen oder

Störungen ausgehen. Dies gehört vielmehr zur Normalität in derart besiedelten Bereichen. Dafür sprechen auch zahlreiche andere Lichtquellen in der Umgebung. Die Lichtimmissionen beeinträchtigen die Benutzung benachbarter Grundstücke oder Wohnung maximal nur unwesentlich. Ein nachbarrechtlicher Abwehranspruch gegen die nächtliche Beleuchtung benachbarter Gebäude besteht daher nicht.

Beleuchtete Werbeanlagen sind grundsätzlich im Kerngebiet zulässig, sofern im Bebauungsplan keine einschränkenden Festsetzungen aus besonderen Gestaltungsanforderungen heraus getroffen werden. Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sollen im Bebauungsplan 7-29 gemäß textlicher Festsetzung ausgeschlossen werden, um Beeinträchtigungen des Denkmalensembles und Störungen der Nachbarschaft zu vermeiden. Die Auswirkungen von weiterhin zulässigen Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Werbeanlagen können erst im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Lichtimmissionen hätten Auswirkungen auf die Fauna, insbesondere die Insektenfauna. Aktuell gäbe es Gesetzesinitiativen des Bundes, Lichtimmissionen einzuschränken bzw. zu verbieten (vgl. Entwurf zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes, sog. Insektenschutzgesetz).

Im Umweltberichts wurde das Thema Lichtverschmutzung und deren Auswirkungen auf Mensch und Tier nicht berücksichtigt.

Abwägung:

Die Beleuchtung an Fassaden sowie in Innenräumen und die Umsetzung von Lichtkonzepten ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür mangelt es an der erforderlichen Bodenrelevanz. Rechtsunverbindliche Gesetzesinitiativen können bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht berücksichtigt werden.

Von der Beleuchtung im Plangebiet gehen keine Beeinträchtigungen oder erheblichen Umweltauswirkungen aus (siehe Abwägung zuvor). Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt (siehe Kapitel A.III.3.1.1). Von ergänzenden Erläuterungen in dem Umweltbericht wird daher abgesehen.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Die Formulierung der Festsetzung 5.1 schließe zum einen keine Werbeanlagen an der Fassade aus. Zum anderen bestehe der Ausschluss von wechselndem und bewegtem Licht nur für Werbeanlagen, d.h. Lichtelemente jeglicher Art, wie sie auch an den schon bestehenden Gebäuden installiert sind, bleiben zulässig, selbst mit wechselndem und bewegtem Licht.

Abwägung:

Anders als von Werbeanlagen an Fassaden können von Werbeanlagen auf Dächern Fernwirkungen ausgehen, die vermieden werden sollen. Ein gänzlicher Ausschluss von Werbeanlagen wäre in Anbetracht der Planungsabsicht, hier ein Kerngebiet zu entwickeln, und in Berücksichtigung der Belange des privaten Grundstückseigentümers jedoch nicht angemessen.

Die Beleuchtung von Fassadenabschnitten weist keine städtebauliche Relevanz auf. Beleuchtungskörper innerhalb der Fassaden stellen keine eigenständigen baulichen Anlagen dar, für die eine planungs- oder bauordnungsrechtliche Beurteilung ansteht. Daher erübrigen sich entsprechende Festsetzungen zu Lichtelementen jeglicher Art.

23.34 Verschattung

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Die Verschattungsstudie sei ungeeignet, die Auswirkungen zu beurteilen, da nur Ausschnitte in unmittelbarer Nähe des Projektgebiets/nur ein Teil der Schattenlänge bei tiefstehender Sonne dargestellt sind.

Nicht alle von zusätzlicher Verschattung betroffenen Gebäude (hier: Cherusker Str. 18-22, 23) würden in der Studie dargestellt bzw. beschrieben.

Der Neubau im Gasometer werde nicht nur die öffentliche Grünanlage verschatten, sondern auch für etliche Wohngebäude die Besonnung im Winter auf weniger als 1, bzw. gar keine Stunde bringen.

Es stellt sich die Frage nach der Entschädigung für die zusätzliche Verschattung durch den höheren Neubau im Gasometer.

Abwägung:

Diese Einschätzung wird nicht geteilt. Der Radius der dargestellten Umgebung des Plangebiets in der Schattenstudie bemisst sich an dem räumlichen Umfang der unmittelbar von den Schattenwürfen betroffenen Gebäude. Die Schattenstudie zeigt, dass bei den nicht unmittelbar benachbarten Gebäuden überwiegend nur eine Verschattung der Dachflächen, teilweise auch des obersten Geschosses, innerhalb eines begrenzten Zeitraums festzustellen ist.

Der Hinweis, es würde nur der Schatten bei tiefstehender Sonne dargestellt, ist nicht zutreffend. Die Schattenstudie zeigt den Schattenwurf an vier Stichtagen (17.1, 21.3/21.9, 21.6, 21.12) jeweils stündlich im Zeitraum von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang. Die Länge des Schattenwurfs ist dem Sonnenstand bzw. der Tages- und Jahreszeit entsprechend veränderlich.

Die Auswirkung des Schattenwurfs auf die Gebäude in der Cherusker Str. 18-22, 23 können den Darstellungen in der Schattenstudie entnommen werden. Eine besondere Erläuterung erfolgt nur für jene Gebäude, bei denen mehr als die Hälfte der Fassade zusätzlich verschattet wird.

Die Aussage, die Besonnungsdauer im Winter würde sich bei einer Vielzahl an Gebäuden in der Umgebung auf weniger als eine Stunde reduzieren, ist nicht zutreffend. Der fachgutachterlich erstellten Schattenstudie zufolge verbleibt bei allen von durch den Neubau im Gasometer-Gerüst zusätzlicher Verschattung betroffenen Gebäuden eine Besonnungsdauer von mindestens einer Stunde. Die Mindestanforderungen nach DIN 5034 (2011) werden damit erfüllt.

Ein Anspruch auf Entschädigung kann nicht geltend gemacht werden. Durch das gegenüber dem Bebauungsplanentwurf von 2014 höhere Gebäude im Gasometer-Gerüst werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen in der Umgebung durch Verschattung verursacht. Daher entstehen keine im innerstädtischen Kontext unüblichen, unzumutbaren Störungen, die eine Benutzung benachbarter Grundstücke oder Wohnungen wesentlich beeinträchtigen würden.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Die Parkanlagen und Grünflächen seien über Stunden verschattet. Sie seien länger verschattet, als die Studien vorgeben würden.

Abwägung:

Die Darstellung und Beurteilung der Auswirkungen durch Verschattung auf die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet und der Umgebung erfolgen nach objektiven Methoden und fachlichen Standards. Die Schattenstudie zeigt den Schattenwurf an vier Stichtagen (17.1, 21.3/21.9, 21.6, 21.12) jeweils stündlich im Zeitraum von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang. Für die Helligkeit bzw. die Besonnung von Parkanlagen gibt es keine verbindlichen Schwellenwerte. Dass die Verschattung von längerer Dauer sei, als in der Studie dargestellt, ist ggf. Ergebnis subjektiver Wahrnehmung

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Vorgelegten Studien zum Schattenwurf seien jeweils von Eigenfirmen des Vorhabenträgers erstellt worden. Eine unabhängige Perspektive sei damit nicht gegeben. Die Aussagen der Studien von 2009 und 2020 seien teils widersprüchlich.

Abwägung:
Die Darstellung und Beurteilung der Auswirkungen durch Verschattung auf die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet und der Umgebung erfolgen nach objektiven Methoden und fachlichen Standards. Die Darstellungsergebnisse wurden von einem unabhängigen Ingenieursbüro geprüft und bewertet. Für die Helligkeit bzw. die Besonnung von Wohnungen gibt es keine verbindlichen Schwellenwerte. Eine Orientierung bietet die DIN 5034, wonach die Auswirkungen der Verschattungen beurteilt worden sind. Die pauschale Behauptung, die Verschattungsstudien seien widersprüchlich, kann nicht nachvollzogen werden.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die innere Bebauung des Gasometers würde aufgrund der Höhe und ihrer Verschattung für die unmittelbaren Anwohner*innen, die nahe gelegene Kita und eine Sozialeinrichtung sowie die wenigen Grünflächen erhebliche Nachteile bringen.

Abwägung:
Die Darstellung und Beurteilung der Auswirkungen durch Verschattung auf die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet und der Umgebung erfolgen nach objektiven Methoden und fachlichen Standards. Durch die nunmehr geplante Gebäudehöhe innerhalb des Gasometer-Gerüsts werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen in der Umgebung durch Verschattung verursacht. Den Anforderungen nach DIN 5034 (2011) zur Mindest-Besonnungsdauer von Wohngebäuden im Umfeld wird entsprochen. Für soziale Einrichtungen und Grünflächen gibt es keine definierten Schwellenwerte. Die Beurteilung erfolgt jedoch ebenfalls orientiert an die Mindestanforderungen gemäß DIN 5034.
Zwar werden die Besonnungsverhältnisse auf den umliegenden öffentlichen Grünflächen durch die neue Bebauung eingeschränkt. Jedoch weisen die Grünflächen durch ihre günstige Verteilung in der Summe zu jeder Tages- und Jahreszeit trotz der neuen Bebauung potenziell besonnte Flächen auf. Daher entstehen keine im innerstädtischen Kontext unüblichen, unzumutbaren Störungen, die eine Benutzung benachbarter Grundstücke, Wohnungen, sozialer Nutzungen und Grünflächen wesentlich beeinträchtigen würden.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Es sei unterschiedlich zu beurteilen, ob es sich um einen Kernschatten eines Hauses oder einen Schatten eines Gerüstes handele. Die Grafik über zu erwartenden Schatten, abzüglich des vorhandenen Gerüstschattens, sei irreführend, da der Kernschatten eine andere Qualität aufweise.

Abwägung:
Der Hinweis ist nicht nachvollziehbar. Der Vorwurf einer verfälschten Darstellung wird entschieden zurückgewiesen. Die Abbildungen in der Studie zum Schattenwurf zeigen zur jeweiligen Tageszeit jeweils zwei Bilder: die Bestandssituation ohne geplante Bebauung im Gasometer-Gerüst sowie die Planung mit dem Gebäude innerhalb des Gasometer-Gerüsts. In den Abbildungen mit dem geplanten Gasometerausbau ist sowohl der geschlossene Schattenwurf des Neubaus als auch der Schattenwurf des Gerüsts selbst dargestellt. Beide Varianten ermöglichen einen Vergleich der Verschattungsauswirkungen in Bestand und Planung.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Durch die geplante Bebauung würden ganze Straßenzüge (z. B. Leuthener Straße) in den Sommermonaten die Abendsonne verlieren. Diese locke aber zahlreiche Gäste in die gastronomischen Einrichtungen, die sich dort angesiedelt haben. Die Veränderungen seien nachteilig.

Abwägung:

An die Besonnungsdauer von Straßen und Gehwegen gibt es keine rechtlich oder durch DIN definierten Anforderungen. Sie dienen weder vordergründig dem dauerhaften Aufenthalt noch der Erholung von Menschen.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Die Verschattung des Spielplatzbereichs am Nachmittag sei nicht dargestellt. Darüber hinaus seien am Vormittag und Mittag die Freiflächen einer Schule (Teltow-Schule) und einer Kita am Mittag bis Nachmittag von der Verschattung betroffen, jeweils zu Zeiten, an denen sich die Kinder und ihre Erzieher*innen/Lehrer*-innen im Freien aufhalten. Auch die Belichtungsverhältnisse in den Gruppenräumen würden sich ungünstig verändern.

Abwägung:

Anhand der Stellungnahme ist nicht eindeutig nachvollziehbar, von welchem Spielplatz und von welchem Kindergarten die Rede ist. Die Verschattung des am nächsten gelegenen Spielplatzes in der Cherusker Straße 20-21 kann den Abbildungen in der Studie zum Schattenwurf entnommen werden.

An die Besonnungsdauer von Spielplätzen, Kita-Freiflächen und Schulhöfen gibt es keine rechtlich oder durch DIN definierten Anforderungen. Die Beurteilung kann jedoch orientiert an die Mindestanforderungen gemäß DIN 5034 (2011) erfolgen.

Eine dezidierte Prüfung aller in der Umgebung befindlichen, vereinzelten Nutzungen kann auf Ebene des Bebauungsplans nicht erfolgen. Dies würde das Instrument des Bebauungsplans überfordern. Entscheidend ist, ob die Abstandsflächen der Gebäude im Plangebiet zu den Gebäuden in der Umgebung eingehalten werden. Dies ist hier vollumfänglich der Fall. Folglich werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch durch eine vertretbare Zunahme der Verschattung in der Umgebung durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Dennoch ist im Hinblick auf die Teltow-Grundschule und den Kinderspielplatz in der Cherusker Straße 20-21 anhand der Abbildungen in der Studie zum Schattenwurf (2020) folgendes festzustellen:

Die Teltow-Grundschule mitsamt den dazugehörigen Freiflächen wird an den Referenztagen im Sommer, Frühjahr und Herbst durch die Gebäude im Plangebiet (einschließlich dem nunmehr geplanten Neubau im Gasometer-Gerüsts) nicht verschattet. An dem Referenztag im Winter (17.1) wirft das Bestandsgebäude in Baukörper 7 einen Schatten auf das Schulgelände zwischen ca. 10 und 11 Uhr. Der geplante Neubau im Gasometer-Gerüst trägt nicht zu einer zusätzlichen Verschattung bei. Das Schulgelände wird im weiteren Tagesverlauf mehrheitlich durch die eigenen bzw. direkt angrenzenden Gebäude verschattet.

Der Kinderspielplatz Cheruskerstraße 20-21 wird am Sommer-Referenztag außerhalb der üblichen Nutzungszeit zwischen ca. 19 und 20 Uhr durch den geplanten Neubau im Gasometer-Gerüst und den bereits bestehenden Baukörper 13 verschattet. Die höhere Oberkante des geplanten Neubaus im Gasometer-Gerüst hat keine Auswirkung auf die Verschattung. Im Frühjahr/Herbst wird der Spielplatz zw. 17 und 18 Uhr durch die bestehenden Baukörper 13 und 14 verschattet, jedoch in keiner Weise durch den Gasometer-Ausbau. An dem Referenztag im Winter (17.1) erfolgt keine Verschattung durch Gebäude im Plangebiet.

Im Ergebnis dieser Feststelllungen und unter Berücksichtigung der großen Abstände der Bebauung im Plangebiet zur Nachbarschaft werden diese Verschattungen als unerheblich bewertet.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Die Schattenstudie von 2020 weise einen veralteten Stand der Nachbarbebauung auf. Das Wohngebäude Ebersstraße 89-91c wurde nicht berücksichtigt.

Die Studie würde nur die zusätzlichen Verschattungsstunden, die aus dem Ausbau des Gasometers entstehen, erwähnen. Eine Gesamtbetrachtung der zusätzlichen Verschattung durch den Bebauungsplan sei somit auf den ersten Blick nicht möglich. Das sei irreführend und den Bürgen im Zuge einer öffentlichen Beteiligung nicht zumutbar.

Abwägung:

Es ist richtig, dass das Gebäude Ebersstraße 89-91 in der Schattenstudie aus dem Jahr 2020 nicht berücksichtigt wurde, da es sich dabei um einen im Jahr 2020 errichteten Neubau handelt. Bei Auswertung der Darstellungen mit Blick auf das Grundstück Ebersstraße 89-91 kann geschlussfolgert werden, dass das Gebäude im Frühjahr/Herbst ebenfalls für unterhalb einer Stunde bis voraussichtlich maximal zur Hälfte der Fassade zwischen 9 und 10 Uhr durch den Neubau im Gasometer-Gerüsts zusätzlich verschattet wird. Im weiteren Tagesverlauf verbleibt eine direkte Besonnungsdauer von ca. vier Stunden. Für die Jahreszeiten Winter und Sommer (Referenztage 21.12 und 21.6) ist keine zusätzliche Verschattung erkennbar. Für den weiteren Winter-Referenztag 17.1 ist eine zusätzliche Verschattung von maximal einer Stunde bei voraussichtlich mehr als der Hälfte der Fassade zwischen 9 und 10 Uhr ablesbar. Es verbleibt eine Besonnungsdauer von 4 h.

Für die planungsrechtliche Beurteilung der Verschattungsauswirkungen ist maßgeblich, ob die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen unterschritten werden. Gemäß Rechtsprechung sind das Heranrücken eines Bauwerks und die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Nachbarn erst dann rechtlich mit der Folge des Entstehens eines nachbarlichen Abwehranspruchs relevant, wenn die gesetzlich festgelegten Abstandflächen unterschritten werden. Bei Einhaltung der Abstandsflächen sind gesunde Wohnverhältnisse gewahrt, dies gilt mitunter für die Anforderungen an die Besonnung und Belichtung.

Im vorliegenden Fall werden die Abstandsflächen aller Gebäude im Plangebiet zum Gebäude Ebersstraße 89-91 eingehalten. Der Abstand vom Gebäude innerhalb des Gasometer-Gerüsts zum Gebäude in der Ebersstraße 89-91 ist mehr als doppelt so groß als nach Berliner Bauordnung notwendig.

Auf eine Ergänzung der Schattenstudie wird aus vorgenannten Gründen verzichtet. Die Erläuterungen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

In der aktuelleren "Studie zum Schattenwurf 2020_Teil 1" gebe es eine falsche Bezeichnung des Referenztages Sommers, der den 21.12. nennt, also den Wintertag ("Sommer Referenztag 21.12.)"

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich um einen redaktionellen Fehler, der jedoch keine Auswirkung auf die inhaltlichen Aussagen der Studie hat.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Die Schattenstudie berücksichtige keine technischen Dachaufbauten.

Abwägung:

Der Hinweis ist unzutreffend. In der Modellierung der Bestandsgebäude sind auch die technischen Aufbauten dargestellt und berücksichtigt. In der Modellierung des geplanten Gebäudes innerhalb des Gasometer-Gerüsts ist die maximale Höhe gemäß Bebauungsplan-Entwurf 2020 mit dem oberen Gewölbeabschluss übernommen worden. Technische Dachaufbauten sind hier gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.6 ausgeschlossen, sodass deren Berücksichtigung entbehrlich ist.

23.35 Lärm

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Überschreitung der Lärmgrenzwerte entlang der Wannseebahn werde sich durch die neue Bebauung noch weiter erhöhen. Schall werde an Neubauten reflektieren. Dadurch werde sich eine erhebliche Steigerung des Lärmpegels für die Wohngebäude ergeben.

Abwägung:
Die durch die Neubebauung verursachten Pegelerhöhungen an der Bestandsbebauung Ebersstraße wurden fachgutachterlich untersucht. Im Prognose-Planfall 2015 sind die größten Erhöhungen an der Ebersstraße 87 mit 0,6 dB(A) tags und 0,5 dB(A) nachts auf 60,8 dB(A) tags bzw. 56 dB(A) nachts festzustellen. Im Ergebnis der förmlichen Beteiligungsverfahren wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme für eine vergleichende Betrachtung der Schienenverkehrsprognose 2015 und der Schienenverkehrsprognose 2030 eingeholt. Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurde für den prognose-zeitraum 2030 durch einen Vergleich von Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall erneut geprüft, welche reflexionsbedingten Pegelerhöhungen durch den Bebauungsplan 7-29 zu erwarten sind. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich an der westlich der Bahntrasse gelegenen Wohnbebauung weiterhin Pegelzunahmen von weniger als 1 dB(A) ergeben. In der Lärmwirkungsforschung wird eine Wahrnehmbarkeitsschwelle von maximal 1 dB(A) angegeben, sodass die möglichen Pegelzunahmen durch die Plangebäude als nicht wahrnehmbar angesehen werden können. Zur Reduzierung der Lärmpegelerhöhungen ist der private Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-29 gemäß städtebaulichem Vertrag verpflichtet, an den zur Wannseebahn ausgerichteten Fassaden der Neubauten in Abstimmung mit dem Bezirksamt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens lärmabsorbierende Maßnahmen vorzusehen.
Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Das neue Gebäude in der Ebersstraße 89-91c wurde in den Gutachten vernachlässigt. Der Schall der S-Bahn wird durch Reflektion verstärkt.
Seit dem Ausbau des EUREF-Geländes seien die Geräusche der Stadtautobahn in der Gotenstraße wesentlich klarer zu hören.

Abwägung:
Es ist richtig, dass das Gebäude in der Ebersstraße 89-91 in den schalltechnischen Untersuchungen nicht berücksichtigt werden konnte, da es sich dabei um einen im Jahr 2020 errichteten Neubau handelt. Den Modellierungen zur schalltechnischen Untersuchung liegt die Gebäudekarte vom Land Berlin (Geoportal) zugrunde, in der das in Rede stehende Gebäude vermessungstechnisch noch nicht erfasst war.
Das Gebäude in der Ebersstraße 89-91 ist gebaut worden, als die gegenüberliegenden Gebäude im Plangebiet östlich der Bahntrasse bereits errichtet gewesen waren. Die hohe Vorbelastung durch Schienenverkehrslärm erfordert bei Neubauten bereits im Bestandsfall passive Lärmschutzmaßnahmen. Ferner hat sich der private Grundstückseigentümer im städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, an den zur S-Bahn ausgerichteten Fassaden der Neubauten in Abstimmung mit dem Bezirksamt lärmabsorbierende Maßnahmen vorzusehen.
Im Ergebnis der förmlichen Beteiligungsverfahren wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme für eine vergleichende Betrachtung der Schienenverkehrsprognose 2015 und der Schienenverkehrsprognose 2030 eingeholt. Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurde für den prognosezeitraum 2030 durch einen Vergleich von Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall geprüft, welche reflexionsbedingten Pegelerhöhungen durch den Bebauungsplan 7-29 zu erwarten sind. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich an der westlich der Bahntrasse gelegenen Wohnbebauung Pegelzunahmen von weniger als 1 dB(A) ergeben. In der Lärmwirkungsforschung wird eine Wahrnehmbarkeitsschwelle von maximal 1 dB(A) angegeben, sodass die möglichen Pegelzunahmen durch die Plangebäude als nicht wahrnehmbar angesehen werden können.

Für das Gebäude Ebersstraße 89-91 sind Lärmschutzmaßnahmen nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans. Für die Gebäude im Plangebiet ist der Grundstückseigentümer dazu verpflichtet, die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln und nachzuweisen.
Ein Zusammenhang zwischen der Bebauung im Plangebiet und der durch die Stadtautobahn A 103 erzeugten Kfz-Geräuschemissionen im Bereich der Gotenstraße ist nicht nachvollziehbar. Zum einen sprechen dagegen die großen Entfernungen zwischen Stadtautobahn und Gotenstraße. Zum anderen stellt die Bebauung an der Cheruskerstraße eine Barriere zwischen Plangebiet und Gotenstraße dar, die potenzielle Schallreflexionen an den Gebäuden im Plangebiet abfangen würde.
Dem Lärmgutachten aus dem Jahr 2008 ist die Schallausbreitung im Prognose-Planfall für das Jahr 2015 und im Analysefall (Jahr 2008) zu entnehmen. Im Vergleich zeigt sich, dass es im Bereich Cheruskerstraße und östlich davon zu leichten Verschiebungen der Schallausbreitungen kommt, jedoch nicht zu signifikanten Pegelerhöhungen durch Verkehrslärm.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Planung verursache Baulärm.

Abwägung:
Bei Umsetzung der Planung wird Baulärm nicht über das im Hochbau übliche Maß hinaus auftreten. Eine besonders lärmintensive Bauweise ist nicht geplant. Vorübergehende Beeinträchtigungen der Anwohner*innen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen lassen sich leider nicht ganz vermeiden. Hierzu gibt es jedoch ordnungsrechtliche Regelungen wie das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) und die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm), die eingehalten werden müssen, um die Belastung der angrenzenden Bewohner zu minimieren. Es gehört zu den Pflichten eines Bauunternehmers, unvermeidbare Belästigungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Bautätigkeiten zwischen 22 und 6 Uhr sind in der Regel nur mit einer Ausnahmegenehmigung erlaubt. Regelungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplans besteht somit nicht.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Planung verursache Lärm durch betriebliche Feiern auf dem Gelände, durch Gastronomie und durch Partylärm.

Abwägung:
Die im Kerngebiet zulässigen Nutzungen (z. B. Büros und Schank- und Speisewirtschaften) sind zweckentsprechend zu betreiben. Geschieht dies, sind Lärmkonflikte nicht zu erwarten. Eine nicht zweckentsprechende Nutzung durch sogenannten "verhaltensbedingten Lärm" (z. B. Lärm von Gästen, laute Musik) ist nach Maßgabe des Landesimmissionsschutzgesetzes unzulässig und entsprechend ordnungsrechtlich zu ahnden.
Darüber hinaus ist zum einen der Abstand des Plangebiets zu umliegender Wohnnutzung so groß (ca. 20 bis 80 m zu Gebäuden an der Cheruskerstraße, ca. 30 bis 80 m zu Gebäuden an der Ebersstraße und ca. 70 m zu Gebäuden am Tempelhofer Weg) und zum anderen die Lärm-Vorbelastung durch Bahnverkehr so hoch, dass durch Feierlichkeiten auf dem EUREF-Gelände keine relevanten, negativen Beeinträchtigungen auf die Umgebung zu erwarten sind.

23.36 Lebensqualität

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Die Lebensqualität der Anwohnenden werde durch die Gesamtentwicklung auf dem EUREF-Campus und der Umgebung verschlechtert (Verdichtung, Klima, Luft, Lärm). Für die negativen Auswirkungen auf die Anwohner*innen erfolge kein Ausgleich.

Abwägung:
Dieser Einschätzung wird nicht gefolgt. Die Auswirkungen der Planung auf die Menschen in der Nachbarschaft wurden im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan erfasst und bewertet. Dabei wurden die Aspekte Immissionsschutz (Lärm, Luftverunreinigungen), Bioklima, Besonnung/Belichtung und Einsicht/Aussicht untersucht. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass sich zwar punktuell Verschlechterungen bei den genannten Belangen ergeben, diese insgesamt aber nicht erheblich sind. Aufgrund der weiterhin in unmittelbarer Nähe vorhandenen Grünanlagen (Cheruskerpark und GASAG-Nordspitze) ist die Lebensqualität in Bezug auf die genannten Belange auch nach Umsetzung der Planung oft noch deutlich besser als innerhalb der hoch verdichteten, gründerzeitlichen Blockrandbebauung in der weiteren Umgebung.
Gegenüber früherem Planungsrecht ist das beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung im Kerngebiet reduziert. Im Baunutzungsplan ist das Plangebiet als reines Arbeitsgebiet mit der Baustufe 'V/3' festgelegt, wonach eine hundertprozentige Versiegelung zulässig wäre. Der Bebauungsplan 7-29 sichert planungsrechtlich die öffentliche Grünfläche GASAG-Nordspitze auf vormals verkehrlich bzw. industriell genutzten Flächen und sichert nicht überbaubare Flächen im Kerngebiet, die als Freiräume insbesondere zur Erholung der Arbeitsbevölkerung im Kerngebiet dienen. Innerhalb des Kerngebiets wird über Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ein Anteil nicht versiegelbarer Fläche von 20 Prozent gesichert. Die Lebensqualität für die Anwohner*innen wird dadurch gegenüber dem früheren Planungsrecht verbessert.

23.37 Erschließung

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Verbindung zur Ebersstraße sollte für Radfahrer und Fußgänger verbessert werden.

Abwägung:
Bereits heute besteht eine Fuß- und Radwege-Verbindungen zwischen dem Wohngebiet "Schöneberger Insel" und der Ebersstraße über die öffentliche Grünfläche "Gasag Nordspitze".
Der zukünftige Ausbau der Torgauer Straße, die heute in einem für Fußgänger und Radfahrer sehr schlechten Zustand ist, wird eine komfortable und sichere Anbindung der "Schöneberger Insel" an den Sachsendamm und die Ebersstraße bieten.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Es wird die Frage aufgeworfen, wie die Herstellung der Fußgängerbrücke auf den alten Bahngleisen gesichert wird und durch wen die Kosten getragen werden.

Abwägung:
Die Ertüchtigung einer Brücke zur direkten Anbindung des Plangebiets an den S-Bahnhof Schöneberg ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Hierzu sind vertragliche Vereinbarungen zwischen der Deutschen Bahn und der EUREF AG zu treffen. Die Ertüchtigung der Brücke wird vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg ausdrücklich befürwortet.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Planstraße sei entfallen, da der Investor sie nicht zahlen wolle. Die Straße werde in Zukunft benötigt und müsse zu erheblichen Kosten für den Bezirk doch errichtet werden.

Abwägung:

Im Rahmen der langjährigen Planungsentwicklung hat sich die Entwicklungsabsicht für den EUREF-Campus seitens des Bezirks und des Projektträgers dahingehend verändert, dass nun eine Reduzierung der zulässigen Geschossfläche geplant ist.

Im Zusammenhang mit der Änderung der Entwicklungsabsicht hinsichtlich der Baudichte war es erforderlich, für das Plangebiet weiterhin eine tragfähige, verkehrliche Erschließung zu gewährleisten. Es wurde gutachterlich untersucht, ob die anzunehmenden Verkehrsströme allein über die Torgauer Straße erfolgreich abgewickelt werden können oder das Erfordernis einer zusätzlichen Erschließung über die Planstraße A noch Bestand hat. Im Ergebnis des Gutachtens ist die alleinige Erschließung des Plangebiets über die Torgauer Straße vollkommen ausreichend, so dass die Planstraße A als zusätzliche Erschließungsmöglichkeit nicht mehr erforderlich ist und der Geltungsbereich entsprechend reduziert werden konnte.

Der in der Verkehrsuntersuchung ermittelte MIV-Anteil (Kfz) im Modal Split ist aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung vergleichsweise gering. Dieser Einschätzung konnten die entsprechenden Fachbehörden (SenUVK, Abt. IV und VI) folgen.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) hat die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung geprüft und mit Schreiben vom 06.07.2020 der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens ohne Planstraße A zugestimmt.

Der Verzicht auf die Planstraße begünstigt eine ressourcenschonende Stadtentwicklung und kommt der Erholungsfunktion des Cheruskerparks zugute.

Die Einschätzung, dass die Planstraße zu einem späteren Zeitpunkt in der Zukunft benötigt werden wird, ist nicht nachweisbar. Gerade vor dem Hintergrund des Klimawandels und der damit im Zusammenhang stehenden, vom Land Berlin verkehrspolitisch geförderten Mobilitätswende ist der Verzicht auf die Planstraße sinnvoll. In Zukunft ist von einer weiteren Stärkung des auf Umweltverbunds (Fuß- und Radverkehr, Busse und Bahnen) auszugehen. Dem Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 zufolge soll der Anteil des Umweltverbundes an allen zurückgelegten Wegen von heute 74 Prozent auf 82 Prozent im Jahr 2030 ansteigen, zu Lasten des motorisierten Individualverkehrs.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Eine Fahrraduntertunnelung auf den Werdauer Weg werde benötigt, so dass dieser auf die Rubensstrasse durchgestochen werden kann und einen fahrradverkehrstechnischen Mehrwert für den Bezirk darstellen kann.

Abwägung:

Eine Fahrraduntertunnelung der S-Bahntrasse ist eine nicht aus dem Bebauungsplan 7-29 herzuleitende verkehrstechnische Maßnahme.

Das Plangebiet ist über die bestehende Fuß- und Radwege-Verbindung zwischen dem Wohngebiet "Schöneberger Insel" und der Ebersstraße sowie über die zukünftig fahrradfreundlich ausgebaute Torgauer Straße gut in das städtebauliche Umfeld eingebunden.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Es gäbe keinen zweiten Rettungsweg, außer aus der Luft. Dies stelle eine für ein Kerngebiet dieser Ausdehnung nicht akzeptable Situation dar.

Abwägung:

Die Sicherstellung erforderlicher Rettungswege betrifft das bauordnungsrechtliche Zulassungsverfahren. Sie hat keine Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren.

Seitens der Berliner Feuerwehr wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestätigt, dass die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr, sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken, gewährleistet ist.

23.38 Verkehr / Verkehrsgutachten

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Der Verkehr und damit verbundene Auswirkungen (Abgase, Lärm) würden zunehmen.

Abwägung:
Dieser Einschätzung wird teilweise zugestimmt. Im Vergleich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2008 nimmt der planungsinduzierte Verkehr zu. Durch die Reduzierung der zulässigen Gesamt-Geschossfläche und dem Verzicht auf die Planstraße A im aktuellen Bebauungsplan-Entwurf ist das durch den Bebauungsplan verursachte Verkehrsaufkommen gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf aus dem Jahr 2014 jedoch deutlich reduziert. Damit einher geht auch eine reduzierte Belastung der Umgebung mit verkehrsbedingtem Lärm und Abgasen.

Die bei Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden Verkehrszunahmen wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan ermittelt. In der Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2020 wurde für den Prognosehorizont bei einer BGF von 135.000 m² ein Verkehrsaufkommen von 3.500 Kfz-Fahrten/24h ermittelt. Der Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2008 zufolge lag die ermittelte Verkehrsbelegung für den nördlichen Teil der Planstraße A und der Torgauer Straße zusammen bei einer gesamten Geschossfläche von 163.800 m² bei rund 8.300 Kfz/24 h.

Aufbauend auf dem Verkehrsgutachten von 2008 wurden die Auswirkungen des zusätzlichen Kfz-Verkehrs auf die Lärm- und Luftschadstoffbelastung gutachterlich untersucht. Die Prüfung und Bewertung der Lufthygiene ergab, dass die von der Planung ausgehenden Luftschafstoffemissionen nur geringe Immissionen verursachen, die unterhalb von Grenzwerten liegen. Bei Straßenabschnitten mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für Feinstaub wurde nachgewiesen, dass der Bebauungsplan 7-29 dafür nicht ursächlich ist. Aus Sicht der Lufthygiene bestehen somit nach gutachterlicher Auffassung keine Bedenken. Da das zu erwartende Verkehrsaufkommen demgegenüber nun deutlich reduziert ist, sinkt naturgemäß auch Lärm- und Luftschadstoffbelastung. Daher erfolgte dahingehend auch keine Aktualisierung der Gutachten.

Zur Lärmsituation lässt sich feststellen, dass die durch den Bebauungsplan 7-29 verursachten Pegelerhöhungen so gering sind, dass sie gegenüber dem dominierenden Bahnlärm nicht ins Gewicht fallen. Die Luftschadstoffbelastung nimmt ebenfalls nur marginal zu. Die geltenden Immissionsgrenzwerte werden eingehalten.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Den Anwohnenden auf der Insel werde künftig eine fatale Verkehrssituation und erhöhte Abgasbelastung durch Parkplatzsuche zugemutet.

Abwägung:
Der Anteil an Feinstaubbelastung durch Parksuchverkehr, der auf die Beschäftigten auf dem EUREF-Campus zurückzuführen ist, an der Gesamt-Feinstaubbelastung ist nicht nachweisbar.

Der Bebauungsplan sichert mittels zeichnerischer Festsetzung eine ausreichend große Fläche für Tiefgaragen, um den durch das Vorhaben generierten Bedarf an Stellplätzen zu decken. Einen konkreten Einfluss auf die bauliche Umsetzung der Tiefgarage und die tatsächliche Nutzung des Stellplatzangebots durch die Beschäftigten ist über das Instrument Bebauungsplan nicht möglich.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Die Straße zum S-Bahnhof Schöneberg müsse barrierefrei sein und für die Öffentlichkeit nutzbar sein.

Abwägung:

Zur Verbesserung der Anbindung des EUREF-Campus an den Bahnhof Schöneberg für den Fuß- und Radverkehr ist die Errichtung einer Lichtsignalanlage für Fußgänger- und Radfahrer geplant. Zur Umsetzung dieser Maßnahme beabsichtigt das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg mit dem privaten Grundstückseigentümer des EUREF-Campus einen Vertrag zu schließen. Bei der Herstellung von Geh- und Radwegen einschließlich Querungshilfen sind die Anforderungen des Berliner Mobilitätsgesetzes und der AV Geh- und Radwege zu beachten, wonach öffentlicher Verkehrsraum barrierefrei zu gestalten ist.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Eine Öffnung des Mittelstreifens der Dominicusstraße für Verkehr aus der Torgauer Straße in östlicher Richtung sei nicht möglich. Gemäß Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) sei Linksabbiegerverkehr für Fahrzeuge aus der Torgauer Straße in östlicher Richtung ausgeschlossen. Die Einrichtung einer Linksabbiegerspur von der Torgauer Straße in die Dominicusstraße sei unmöglich aufgrund der Brückenkonstruktion und fehlender Sichtbeziehungen.

Abwägung:

Die Öffnung des Mittelstreifens an der Dominicusstraße auf Höhe der Torgauer Straße erfolgt nur für den Fuß- und Radverkehr im Zuge der Errichtung einer Lichtsignalanlage für Fußgänger- und Radfahrer. Eine Öffnung des Mittelstreifens für Kfz-Verkehr ist nicht vorgesehen.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Das Verkehrsgutachten gehe von falschen Annahmen für die Verkehrserzeugung aus. Die Fußgänger und Radfahrer, die die Torgauer Straße als Verbindung zwischen der Schöneberger Insel und dem Sachsendamm nutzen, blieben unberücksichtigt. Es würden konkrete Aussagen zur Verteilung der Verkehre in der Torgauer Straße im Laufe des Tages fehlen.

Die Torgauer Straße müsse verbreitert werden (zwei Fahrspuren für Autos und Fahrräder von jeweils 3 m Breite; mit Gehwegen insg. zw. 9,50 und 11,50 m).

Abwägung:

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) hat die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung geprüft und mit Schreiben vom 06.07.2020 der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens ohne Planstraße A zugestimmt. Den der Verkehrsuntersuchung zugrunde liegenden Annahmen und Einschätzungen wird gefolgt.

Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Erschließung wurde entgegen der Stellungnahme der Verkehrsablauf zur Spitzenstunde früh und spät geprüft. Die Methodik ist in der Verkehrsuntersuchung (VCDB 2020) in Kap. 2 erläutert. Die Verteilung der Verkehre zu den jeweiligen Spitzenzeiten und an den umliegenden Verkehrsknoten ist Anhan1 des Verkehrsgutachtens zu entnehmen.

Die im Anhang dargestellten Daten, auf die sich die Stellungnahme bezieht, stellen die Potentiale für das Planvorhaben dar. Fußgänger und Radfahrer, die die Torgauer Straße nutzen, sind nicht ausschließlich auf die Nutzungen im Plangebiet zurückzuführen. Es wurde eine Kurzzeitzählung am Knotenpunkt Torgauer Straße/Zufahrt zum EUREF-Campus zu zwei Hauptverkehrszeiten (Früh- und Spätspitze) durchgeführt. Dabei wurden sowohl die Fußgänger und Radfahrer zum Plangebiet verkehrend bzw. vom Plangebiet kommend erfasst als auch Fußgänger und Radfahrer, die die Torgauer Straße und den östlich anschließenden Fuß- und Radweg ausschließlich als Verbindung

ohne Bezug zum Plangebiet nutzen (vgl. Kapitel 3.4). Die Ergebnisse der Kurzzeitzählung sind für bemessungsrelevante Aussagen (z.B. Breitenbedarfe) ausreichend.

Für die Torgauer Straße wurde der vorgesehene Querschnitt (Fahrbahnen und Gehwege) nach Ausbau der Straße betrachtet und auf seine Eignung bewertet. Im Ergebnis ist wurde die Torgauer Straße in ihrem geplanten Ausbauzustand als ausreichend bewertet, obgleich einige Kompromisse aufgrund der Flächenverfügbarkeiten eingegangen werden müssen (z.B. kurze Engstelle für Kfz auf etwa 20 m Länge).

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan weist eine Breite von mindestens 7,3 m an der engsten Stelle auf. Im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes ist die Verkehrsfläche 8,3 m breit. In weiteren Straßenverlauf nimmt die Breite auf ca. 15 m zu. Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006) beträgt die Mindest-Gehwegbreite 2,50 m und die erforderliche Fahrbahnbreite von Erschließungsstraßen mit Radfahrern auf der Fahrbahn im Regelfall 3,5 m je Einrichtungsfahrbahn. Bei eingeschränkter Flächenverfügbarkeit kann die Fahrbahnbreite reduziert werden. Bei Fahrbahnverengungen sind ergänzende bauliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit im Zuge der Straßenausbauplanung zu prüfen und umzusetzen. Die Straßenausbauplanung ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Seitens der Berliner Feuerwehr wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestätigt, dass die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr, sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken, gewährleistet ist.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Im Verkehrsgutachten würden falsche zur Anzahl der Beschäftigten getroffen. Diese stimmen nicht mit den Angaben des Projektentwicklers überein. Es sei mit ca. 7.000 Beschäftigen auf dem EUREF-Campus zu rechnen.

Abwägung:

Die Prognose zur Anzahl der Beschäftigten beruht auf einem Ansatz von einem Beschäftigtem pro 24 m² zulässiger Geschossfläche bzw. Bruttogrundfläche (BGF). Es handelt sich um einen statistischen Durchschnittswert, der auf realen Grundlagen beruht. Hierzu wurden die Beschäftigtenzahlen im Oktober 2019 mit den damals vorhandenen BGF ins Verhältnis gesetzt. Es wurden dabei alle Flächen und Nutzungen berücksichtigt, die zur Genehmigung eingereicht wurden bzw. für mögliche spätere Genehmigungsanträge eingereicht werden sollten. Die vom Projektträger genannten Daten sind den Genehmigungsunterlagen entnommen bzw. wurden in Rücksprache mit der Verwaltung des Bezirks übernommen. Die zukünftig tatsächliche Anzahl an Beschäftigten kann davon abweichen. Sie kann nicht definitiv ermittelt werden und ist Schwankungen unterworfen.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

"Fußnote 7" des Gutachtens sei nicht mit prüfbaren oder nachvollziehbaren Fakten unterlegt. Die Aussagen des Gutachtens zu den KFZ-Bewegungen in der Torgauer Straße würden auf nicht nachvollziehbar belegten Schätzungen der Gutachter beruhen.

Abwägung:

Fußnote 7 bezieht sich auf Verkehrsmengen im Bestand, dem sogenannten DTV (werktäglich durchschnittlicher Verkehr). Basis der dargestellten Belastungen sind Daten, die von der Verkehrslenkung Berlin (jetzt SenUVK, Abteilung VI) übergeben wurden und fachgutachterlich mit den Hochrechnungsfaktoren entsprechend den gültigen Hochrechnungsverfahren berechnet wurden. Es handelt sich somit um offizielles Zahlenmaterial. Die eigens durchgeführten Erhebungen wurden mit der gleichen Methodik hochgerechnet, damit die Vergleichbarkeit/Plausibilität gegeben ist. In der Abbildung 3.3 ist erkennbar, dass die resultierenden Belastungen aus beiden Datenquellen sehr gut zusammenpassen – somit ist die Datenbasis plausibel. Das gilt natürlich auch die die ca. 1.700 Kfz/24h im Querschnitt der Torgauer Straße.

Die „Schätzungen“ basieren auf belegbare und überprüfbare Datengrundlagen, die mit dem Bezirksamt und auch der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) abgestimmt wurden. Datengrundlagen sind z.B. erhobene Mobilitätsparameter, erhobene Verkehrsmengen, und Daten, die aus Angaben der Genehmigungsanträge gewonnen wurden.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Verkehrszählung sei im September 2018 erfolgt, als das Zielgebiet noch nicht fertig gestellt /genutzt gewesen sei. Bei vollständigem Ausbau des Plangebiets würden die zu erwartenden Verkehrsströme bei rund 250 % der vom Gutachten zugrunde gelegten Bestandsaufnahme aus 2018 liegen.

Abwägung:
Zum Zeitpunkt der Erhebung waren rund 67.000 m² BGF entwickelt, in der Prognose sollen es ca. 135.000 m² sein. Dies entspricht einer Verdopplung der Entwicklungsfläche, die sich auch in der Darstellung der Verkehrsbelastungen wiederspiegelt (Bestandsanalyse: 1.700 Kfz/24h, Prognose: 3.500 Kfz/24).

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Angabe von 1800 KFZ/24h im "Prognose-Nullfall" liege bei nur 20 – 40 % der tatsächlich zu erwartenden Verkehrsbelastung durch KFZ nach Fertigstellung. Fehlerhaft sei, dass KFZ-Verkehr im Prognose-Nullfall unter 5.1.1. mit 1800 KFZ/24 h angenommen wird, bei den weiteren Berechnungen unter 5.2.1 Seite 46 des Gutachtens nur noch mit 1700 KFZ/24 h.

Abwägung:
Im Prognose-Nullfall wird für den EUREF-Campus eine Entwicklung unterstellt, die eine Kfz-Belastung von 2.500 Kfz/24h nach sich zieht. Dem Prognose-Nullfall liegen die zum Zeitpunkt der Untersuchung bereits erteilten Baugenehmigungen zugrunde. Die Angabe von 1.800 Kfz/24h bezieht sich auf den Bestand, wobei es sich hier um einen redaktionellen Übertragungsfehler handelt. Die korrekte Zahl der Bestandsanalyse, mit der stets gerechnet wurde, ist 1.700 Kfz/24h.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Das Gutachten berücksichtige zu den Fußgänger- und Fahrradverkehren nicht, dass wesentliche Teile des Besucherverkehrs und des durch Angestellte und Dritte ausgelösten Zielverkehrs zum Plangebiet als Parksuchverkehr in die umliegenden Straßen strömen würden. Von dort würden die Personen zu Fuß durch den Cheruskerpark im Süden der Cheruskerstraße oder über die Nordspitze zu dem dortigen Eingangstor weiter auf das Plangebiet verkehren. Diese Verkehrsströme würden als KFZ-Verkehr durch das Gutachten nicht registriert und als Fußgängerverkehr im Gutachten doppelt gezählt. Parksuchverkehr in den umliegenden Straßen sei eigentlich Zielverkehr zum Plangebiet.

Abwägung:
Es wurde eine Erhebung des Fußgängerverkehrs durchgeführt. Dabei konnten keine nennenswerten Bewegungen in Richtung/aus Richtung Osten festgestellt werden (vgl. Verkehrsuntersuchung, Abb. 3.8).

Zum Zeitpunkt der Erhebung war die Tiefgarage bereits in Betrieb und sie verfügte über freie Kapazitäten, sodass ein Ausweichen auf Parkplätze im öffentlichen Raum im Umfeld nicht notwendig ist.

Über den Bebauungsplan kann lediglich die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, dass ausreichend viele Stellplätze umgesetzt werden können. Dies wird durch Festsetzung der Flächen für Tiefgaragen im Bebauungsplan 7-29 gewährleistet. Auf die tatsächliche Nutzung dieser Stellplätze hat der Plangeber keinen Einfluss.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Es gebe keine Möglichkeit, den Mittelstreifen der Dominicusstraße für Verkehr aus der Torgauer Straße in östlicher Richtung zu öffnen.

Abwägung:

Die Öffnung des Mittelstreifens der Dominicusstraße auf Höhe der Torgauer Straße ist nur für den Fuß- und Radverkehr im Zuge der Errichtung einer Lichtsignalanlage für Fußgänger- und Radfahrer- vorgesehen. Dieser Hinweis in der Stellungnahme ist daher irrelevant.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Ein Wendeverkehr von der Dominicusstraße in östlicher Richtung ("U-Turn") im Bereich der Kreuzung Ebersstraße ist wegen der geringen Radien und der starken verkehrlichen Belastung weder tatsächlich möglich, noch rechtlich zulässig. Ein Verkehrszeichen verbietet das Linksabbiegen auf der Dominicusstraße in nördlicher Richtung.

Abwägung:

Das Linksabbiegeverbot am Knotenpunkt Dominicusstraße/Ebersstraße wurde berücksichtigt. Im Übrigen besteht das Linksabbiegeverbot eingeschränkt über Wechselverkehrszeichen in den Hauptverkehrszeiten.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Das Straßennetz befinde sich im Bereich der Einmündung Torgauer Straße und an der Autobahnabfahrt Sachsendamm sowie Dominicus-/Hauptstraße bereits im "Prognose-Nullfall" in den Zonen E und F, also weit über der maximalen Leistungsfähigkeit.

Abwägung:

Die Leistungsfähigkeiten für Kfz sind in Tabelle 6.2 des Berichts zur Verkehrsuntersuchung dargestellt und teilweise deutlich besser als in der Stellungnahme beschrieben.

Die in der Stellungnahme benannten Qualitätsstufen beziehen sich auf den Fußgängerverkehr (siehe Bericht zur Verkehrsuntersuchung, Tabelle 6.3). Hierbei ist jedoch die Bewertungsgrundlage eine andere. Die Qualitätsstufen sind Ergebnis der maximalen Wartezeiten aufgrund der Schaltung der Lichtsignalanlage. Sie sind - im Gegensatz zur Bewertung der Leistungsfähigkeit des Kfz-Verkehrs - unabhängig von den tatsächlichen verkehrlichen Belastungen. Daher würde selbst eine komplette Entnahme aller durch den Bebauungsplan 7-29 erzeugten Verkehre nicht zu einer besseren Bewertung führen. Dies zeigt sich daran, dass sich die Qualitätsstufen in der Tabelle 6.3 in den untersuchten Planfällen nicht voneinander unterscheiden.

Die Bewertungsmethodik ist in Kapitel 6 des Berichts zur Verkehrsuntersuchung dargestellt.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Im Verkehrsgutachten habe keine Überprüfung der Auswirkungen der steigenden Beschäftigtenzahlen auf die Verkehrs- und Abgasbelastung durch Parkplatzsuchverkehr in den angrenzenden Wohnquartieren stattgefunden. Dass kein Parkdruck entstehe, sei eine ungeprüfte Annahme.

Abwägung:

Über den Bebauungsplan kann lediglich die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, dass ausreichend viele Stellplätze umgesetzt werden können. Dies wird durch Festsetzung der Flächen für Tiefgaragen im Bebauungsplan 7-29 gewährleistet. Auf die tatsächliche Nutzung dieser Stellplätze hat der Plangeber keinen Einfluss.

Die Größe der im Bebauungsplan 7-29 vorgesehenen Tiefgaragenfläche ermöglicht ein für die gesamten Nutzungen im Plangebiet ausreichendes Stellplatzangebot. Bei einer durchschnittlichen Fläche von 27 m²/Stellplatz kann eine Anzahl von rd. 1.390 Stellplätzen in der Fläche für Tiefgaragen (Größe: 37.520 m^2) untergebracht werden.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Das Verkehrsgutachten betrachte nicht die Belastungen durch Veranstaltungen auf dem Gelände. Bei Veranstaltungen komme es immer wieder zur Überlastung der Torgauer Straße, da die Besucher vorwiegend mit dem Auto anreisen würden.

Es wird die Frage aufgeworfen, welche Auslastung das geplante Konferenzzentrum im Gasometer habe.

Abwägung:

Die zukünftige Gestaltung /Dimensionierung der Torgauer Straße ist ausreichend, um das zukünftige Kfz-Aufkommen aufzunehmen (vgl. Kapitel 7.2 im Bericht zur Verkehrsuntersuchung). Die ermittelte Verkehrserzeugung berücksichtigt alle Entwicklungen auf dem Gelände, auch die des Ausbaus im Gasometer.

Davon unabhängig finden Veranstaltungen im Regelfall abends statt, zu Zeiten, in denen das Hauptverkehrsstraßennetz nicht so stark ausgelastet ist wie im untersuchten Zeitraum.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Das Gutachten berücksichtige in wesentlichen Teilen eine Planungsvariante A2 (mit Planstraße als Einbahnstraße), die in keiner Weise Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.

Abwägung:

Das Verkehrsgutachten hatte die Aufgabenstellung, verschiedene Planungsvarianten zu untersuchen, Die Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung mit den Planungsvarianten war Entscheidungsgrundlage für die Änderungen im Bebauungsplan-Entwurf, da nachgewiesen werden konnte, dass die Torgauer Straße als alleinige Erschließungsstraße für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend ist.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Pandemiebedingt habe sich das Bewegungsverhalten 2020 erheblich verändert. Dies werde nicht von Dauer sein. Das Gutachten sei daher anzuzweifeln und habe über eine momentane Erfassung des Mobilitätsverhaltens hinaus keine Aussagekraft.

Abwägung:

Die Grundlagen der Verkehrsuntersuchung beziehen sich auf Verkehrserhebungen auf 2018. Die angesetzten Mobilitätsparameter beziehen sich ebenfalls auf in 2018 ermittelte Werte. Über ggf. pandemiebedingte, langfristige Veränderungen des Mobilitätsverhaltens liegen keine Erkenntnisse vor, die berücksichtigt werden könnten.

23.39 Torgauer Straße

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Die Asphaltierung der Torgauer Str. sei klimaschädlich. Kopfsteinpflaster müsse beibehalten werden.

Abwägung:

Die Art der Befestigung der Torgauer Straße ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Im Rahmen der Ertüchtigung der Straße solle die Fahrbahn asphaltiert werden, um die Nutzbarkeit für Radfahrer*innen zu verbessern und die Lärmbelastung zu reduzieren.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Es werde zu erheblichem Rückstau auf dem Sachsendamm kommen.

Abwägung:

Diese Befürchtung wird nicht geteilt. Die Simulation im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung (VCDB, 2020) hat ergeben, dass bei Umsetzung der Planung am Knotenpunkt Dominicusstr./Torgauer Straße/Sachsendamm (Nr.4 in der Untersuchung) der Verkehrsfluss weiterhin frei bleibt (Stufe B nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS).

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Der Zustand der Torgauer Straße sei schlecht, insb. für Radfahrende.

Die Torgauer Straße sei wegen ihrer Breite für das künftige Verkehrsaufkommen nicht angemessen (u.a. Gefahr bei Rettungseinsätzen).

Die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden Fußgänger, Radfahrer, Kfz sei gefährdet.

Da die Neubauten direkt an die Straße grenzen, besteht keine Möglichkeit der ausreichenden Erschließung des Geländes für Fußgänger und für den Autoverkehr.

Abwägung:

Der Zustand der Torgauer Straße soll u.a. durch Asphaltierung verbessert werden. Es wird geprüft, ob die Voraussetzungen vorliegen, dass die Torgauer Straße als Fahrradstraßen hergestellt werden kann. Auf Fahrradstraßen darf der Radverkehr weder gefährdet noch behindert werden. Der zugelassene Kfz-Verkehr muss sich an die Geschwindigkeit des Radverkehrs anpassen. Somit ist nicht von Einbußen für den Radverkehr auszugehen.

Die Ertüchtigung der Torgauer Straße soll in einem Vertrag zwischen dem Bezirk und dem Grundstückseigentümer des EUREF-Campus geregelt werden. Diesem Vertrag liegt eine Erschließungsplanung zugrunde, die mit dem Straßen- und Grünflächenamt abgestimmt ist. Die Leistungsfähigkeit der Torgauer Straße als alleinige Erschließung für das Plangebiet wurde im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung nachgewiesen. Für die Torgauer Straße wurde der vorgesehene Querschnitt (Fahrbahnen und Gehwege) nach Ausbau der Straße fachgutachterlich betrachtet und auf seine Eignung bewertet. Im Ergebnis ist wurde die Torgauer Straße in ihrem geplanten Ausbauzustand als ausreichend bewertet, obgleich einige Kompromisse aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeiten eingegangen werden müssen (z.B. kurze Engstelle für Kfz auf etwa 20 m Länge).

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) hat die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung geprüft und mit Schreiben vom 06.07.2020 der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens ohne Planstraße A zugestimmt. Den der Verkehrsuntersuchung zugrunde liegenden Annahmen und Einschätzungen wird gefolgt,

Seitens der Berliner Feuerwehr wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestätigt, dass die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr, sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken, gewährleistet ist.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Die Aufteilung von Verkehrsflächen müsse festgesetzt werden. Den Konflikt zur Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht in laufenden Bebauungsplanverfahren zu lösen sei ein Verstoß gegen § 1

Absatz 9 Baugesetzbuch. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans sollte entlang der gelbmarkierten Straßenverkehrsfläche Richtung Bahndamm erweitert werde, um ausreichend Breite für die Neugestaltung der Torgauer Straße zu sichern.

Abwägung:
Die Ertüchtigung der Torgauer Straße erfolgt im Einvernehmen mit der unteren Straßenverkehrsbehörde. Die Einteilung der Straße soll in einem Vertrag festgelegt werden. Einer zusätzlichen Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es nicht. Dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird, entspricht der gängigen Praxis in der verbindlichen Bauleitplanung.

Das Baugesetzbuch enthält keinen § 1 Abs. 9 BauGB. Es wird angenommen, dass in der Stellungnahme auf § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB Bezug genommen werden sollte, wonach die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen sind. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist keine Voraussetzung dafür, dass dieser Belang angemessen berücksichtigt wird. Die verkehrlichen Belange werden durch eine verkehrliche Untersuchung und Umsetzung der darin benannten Maßnahmen, durch die gesicherte Erschließung sowie durch Festsetzung von Tiefgaragenflächen berücksichtigt. Mit der Flächenmobilisierung eines äußerst ÖPNV-infrastrukturell günstig gelegenen Standorts, ist die städtebauliche Entwicklung auf eine Verringerung von Kfz-Verkehr ausgerichtet.

Eine Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird nicht vorgenommen, da sich die südlich der Torgauer Straße gelegenen Flächen im Eigentum der Deutschen Bahn befinden. Ein erheblicher Teilbereich der südlich angrenzenden Fläche gilt als planfestgestellt. Eine Inanspruchnahme für die Verbreitung der Torgauer Straße kommt daher nicht in Betracht.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Eine geplante "Fahrradstraße" in der Torgauer Straße würde die Öffnung der jetzigen Sackgasse bedeuten. Die Torgauer Str. bleibe die einzige Zufahrt. Daher bestünden Einbußen für die Funktion als Fahrradstraße.

Abwägung:
Dass die Torgauer Straße eventuell eine Fahrradstraße werden soll, bedeutet nicht, dass diese für den Kfz-Verkehr in östliche Richtung geöffnet wird. Vielmehr soll sie grundsätzlich dem Radverkehr vorbehalten sein. Zusätzlich darf sie durch Anlieger (hier: Eigentümer und Nutzer des EUREF-Campus) genutzt werden.
Auf Fahrradstraßen darf der Radverkehr weder gefährdet noch behindert werden. Der zugelassene Kfz-Verkehr muss sich an die Geschwindigkeit des Radverkehrs anpassen. Somit ist nicht von Einbußen für den Radverkehr auszugehen.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Torgauer Straße zur einzigen Erschließung des EUREF-Geländes zu machen, sei ungenügend. Die erforderliche Breite des Straßenkörpers, der sowohl 2 Fahrbahnen für KFZ, 2 Richtungsfahrbahnen für Fahrradverkehr und einen genügend breiten Fußweg aufnehmen kann, sei im Minimum 9 m und im Idealfall 11,5 m. Die erforderliche Straßenbreite hätte der Projektentwickler durch Abtretung von Flächen seines Grundstücks ermöglichen müssen, da er der alleinige Nutznießer dieser „Alternativlösung“ sei. Durch den Wegfall der Planstraße spare der Projektentwickler einen hohen Betrag an Sicherheits- und Eigenleistungen ein.

Abwägung:

Dass über die Torgauer Straße die Erschließung des Plangebiets leistungsfähig gesichert ist, wurde im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung nachgewiesen. Die Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung sowie die Erschließung über die Torgauer Straße wurden seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) bestätigt.

Eine Verbreiterung der Torgauer Straße ist nicht möglich. Die südlich der Torgauer Straße gelegenen Flächen befinden sich im Eigentum der Deutschen Bahn. Ein erheblicher Teilbereich der südlich angrenzenden Fläche gilt als planfestgestellt. Eine Inanspruchnahme für die Verbreitung der Torgauer Straße kommt daher nicht in Betracht.

Die nördlich angrenzenden privaten Grundstücksflächen sind bereits bebaut, u.a. mit einer denkmalgeschützten baulichen Anlage. Ein Abriss dieser Gebäude wäre unverhältnismäßig. Die Torgauer Straße soll ggf. als Fahrradstraße ertüchtigt werden, sodass sich der Kfz-Verkehr dem Radverkehr unterordnen muss. Diese Maßnahme würde der Verkehrsberuhigung und der Gewährleistung der Verkehrssicherheit dienen.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan weist eine Breite von mindestens 7,3 m an der engsten Stelle auf. Im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes ist die Verkehrsfläche 8,3 m breit. In weiteren Straßenverlauf nimmt die Breite auf ca. 15 m zu. Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006) beträgt die Mindest-Gehwegbreite 2,50 m und die erforderliche Fahrbahnbreite von Erschließungsstraßen mit Radfahrern auf der Fahrbahn im Regelfall 3,5 m je Einrichtungsfahrbahn. Bei eingeschränkter Flächenverfügbarkeit kann die Fahrbahnbreite reduziert werden. Bei Fahrbahnverengungen sind ergänzende bauliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit im Zuge der Straßenausbauplanung zu prüfen und umzusetzen. Die Straßenausbauplanung ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Es wird die Frage aufgeworfen, wie die Erschließung des EUREF-Geländes während des Neubaus der Torgauer Straße bewältigt werde.

Abwägung:

Die Straßenausbauplanung ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Die Erschließung muss jedoch stets gesichert sein, sodass von einer stufenweise Ertüchtigung der Torgauer Straße auszugehen ist.

23.40 Tiefgarage, Stellplätze

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Die Tiefgaragenfläche müsse kleiner sein (Förderung Umweltverbund, Wegfall Planstraße).

Abwägung:

Die Größe der Tiefgaragenfläche ist erforderlich, um den Stellplatzbedarf decken zu können und dadurch Parkdruck auf umliegende Wohngebiete zu vermeiden. Eine Verkleinerung der Fläche für Tiefgaragen im Bebauungsplan wird daher nicht vorgenommen.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:

Die Anwohner*innen können die im Plangebiet zur Verfügung stehenden, nachts freien Stellplätze nicht nutzen.

Abwägung:

Über den Bebauungsplan kann kein Einfluss darauf genommen werden, dass die Tiefgaragen-Stellplätze auf der privaten Grundstücksfläche der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Seit Bestehen des EUREF Campus würden die Anwohner*innen der Cherusker-, der Goten-, der Torgauer- und der Leuthener Straße am Tage keine Parkplätze mehr bekommen, da diese von den Mitarbeitern des Campus besetzt würden.

Abwägung:
Die Auslastung des Parkplatzangebots im öffentlichen Raum kann nicht allein auf die Entwicklung des EUREF-Campus zurückgeführt werden. Ferner besteht kein Anspruch auf Parkplätze. Gleichwohl ist sich das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg der angespannten Parkplatzsituation in den umliegenden Wohngebieten bewusst, weshalb die Einrichtung einer Parkraumbewirtschaftungszone geprüft wird. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Tiefgarage solle für EUREF Mitarbeiter kostenfrei nutzbar sein, um den Parkplatzsuchverkehr auf der Schöneberger Insel zu verringern. Die Tiefgaragen-Stellplätze würden aus Kostengründen von den Mitarbeitern nicht genutzt.

Abwägung:
Im Zuge der Vorhabenumsetzung wurden auf dem EUREF-Campus Tiefgaragen errichtet, die den durch das Vorhaben generierten und die Nutzer*innen nachgefragten Bedarf gut abdecken.
Die Bewirtschaftung der zulässigen Tiefgarage kann nicht Gegenstand der Bauleitplanung sein.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Zur Entlastung der Parksituation für die Anwohner*innen solle eine Parkraumbewirtschaftung eingerichtet werden.

Abwägung:
Die Festlegung einer Parkraumbewirtschaftungszone ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Sie obliegt der Anordnung der bezirklichen Straßenverkehrsbehörde.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Es müssen ausreichend Fahrradstellplätze geschaffen werden.

Abwägung:
Für Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, wie z. B. Fahrradabstellanlagen, darf die festgesetzte zulässige Grundfläche bis zu 50 % überschritten werden. Damit kann die Unterbringung von ausreichend Fahrradstellplätzen gewährleistet werden.
Stellplätze für Fahrräder sind im Plangebiet bereits heute in Freiflächen und Tiefgaragen, dort teilweise elektrifiziert (Aufladestationen für Pedelecs), vorhanden.

23.41 Bäume

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Es sei unklar, wie viele Bäume auf dem Gelände bisher gefällt wurden und wieviel Neupflanzungen stattfanden. Die zum Ausgleich zu pflanzenden Bäume gebe es bis heute nicht.

Abwägung:
Für den Verlust geschützter Bäume sind gemäß § 6 BaumSchVO Ersatzpflanzungen vorzunehmen oder es ist eine Ausgleichsabgabe zu zahlen (ökologischer Ausgleich). Der erforderliche Umfang

des ökologischen Ausgleichs richtet sich nach Anlage 1 der Verordnung. Die Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung geht davon aus, dass bei vollständiger Umsetzung der Planung vom Baumbestand 51 Bäume verloren gehen. Bislang wurden im Plangebiet in Folge von Auflagen aus Fällgenehmigungen 114 Ersatzpflanzungen (Stand Juni 2019) durchgeführt.

23.42 Fachgutachten

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Fachgutachten mit Stand 2008/2009 (insb. Flora und Fauna) seien veraltet und müssten aktualisiert werden. Sie seien für eine sachgerechte Abwägung nicht zu gebrauchen. Eine sachgerechte Abwägung könne schwerlich auf Grundlage von Untersuchungen erfolgen, die bereits 13 Jahre zurückliegen.

Abwägung:
Die Gutachten zu den Themen Lärm und Verkehr aus dem Jahr 2008 wurden im Rahmen neuer gutachterlicher Untersuchungen aktualisiert bzw. ergänzt.
Auf eine Aktualisierung der Fachgutachten in Bezug auf Flora und Fauna konnte im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde verzichtet werden.
Die Biotoptypenkartierung mit Baumerfassung (2008/2009) repräsentiert den zu Beginn der Planung vorhandenen Umweltzustand des Schutzgutes Pflanzen. Sie bildet damit den weiterhin gültigen Referenzzustand für den im Rahmen der Umweltprüfung vorzunehmenden Vergleich von Bestand und Planung. Ortsbegehungen und Luftbildauswertungen haben ergeben, dass sich die Biotopsituation 2020 durch die Neubauten eher geringwertiger als 2008/2009 darstellt. Daher ist nicht zu befürchten, dass durch die Verwendung der Kartierungen von 2008/2009 planungsbedingte Beeinträchtigungen nicht erfasst wurden.
Gleiches gilt für die faunistischen Untersuchungen zum Artenschutz (2008). Auch hier repräsentiert die Erfassung von 2008 den Referenzzustand zur Ermittlung der vorhabenbezogenen Auswirkungen. Ergänzend dazu wurden alle Abrissarbeiten und Baumfällungen artenschutzfachlich begleitet, um bei den Untersuchungen 2008 nicht erfasste Individuen und Lebensstätten zu berücksichtigen.
Für das Plangebiet gilt, dass mit Ausnahme des Baufelds 3 (EUREF-Hausnummer 4-5) und des Baukörpers 10 (Gasometer) zum Stand der Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs im Jahr 2020 alle Baumaßnahmen bereits umgesetzt sind oder aktuell umgesetzt werden.
Der städtebauliche Vertrag verpflichtet den Bauherrn, vor Beginn von Baumaßnahmen artenschutzrechtliche Prüfungen vorzusehen. Zudem ist beim Auffinden von Nist- und Lebensstätten ein entsprechender Ersatz zu leisten. Damit ist sichergestellt, dass die artenschutzrechtlichen Anforderungen baubegleitend erfüllt werden.
Dennoch wurden anlässlich von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zum potenziellen Vorkommen geschützter Arten im April und Mai 2021 aktualisierende faunistische Untersuchungen vorgenommen. Im Ergebnis konnten im Plangebiet von 16 Vogelarten 58 Brutreviere oder Brutplätze nachgewiesen werden. Der Star war dabei der einzige Brutvogel, der in einer Roten Liste aufgeführt wird (Deutschland: 3, gefährdet). Gartenrotschwanz und Haussperling wurden in die Vorwarnliste Deutschlands aufgenommen. Mit dem Turmfalken brütet eine streng geschützte Vogelart im Plangebiet. Sämtliche Brutnachweise erfolgten an Gebäuden bzw. in Bereichen, in denen die Umsetzung der Planung bereits abgeschlossen ist. Am Gasometer-Gerüst wurden keine Lebensstätten von besonders geschützten Arten festgestellt. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wird durch den Gutachter folglich nicht prognostiziert.
In den Gutachten zu Klima und Lufthygiene wurde der Gasometer-Neubau mit einer Gebäudehöhe von 70 m bereits berücksichtigt. Beide Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Belange Bioklima und Luftaustausch durch einen Neubau im Gasometer-Gerüst nicht zu erwarten sind. Da die Geschossflächen in den übrigen Baukörperausweisungen

gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf Stand, der den Gutachten zu Klima und Lufthygiene zugrunde lag, sowie das Verkehrsaufkommen deutlich reduziert sind, gehen damit auch verminderte Auswirkungen einher. Daher gab es keinen Anlass, die in Rede stehenden Gutachten zu aktualisieren.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Unterlagen seien in vielen Punkten unvollständig, nicht korrekt oder irreführend. Eine Prüfung des Prozesses sei erforderlich.

Abwägung:
Anhand der Stellungnahme ohne konkretisierende Hinweise ist nicht nachvollziehbar, warum und welche Unterlagen unvollständig, nicht korrekt oder irreführend sein sollen. Dieser pauschalen Behauptung kann nicht gefolgt werden. Die Untersuchungen wurden nach den jeweiligen methodischen Standards und gesetzlichen Vorgaben erstellt.

23.43 Radarstrahlung

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Der Hinweis der Bundeswehr aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur möglichen Belastung durch Radarstrahlen der Luftverteidigungsanlage Tempelhof bei Gebäuden oberhalb von ca. 50 m über Grund werde nicht angemessen berücksichtigt. Eine Untersuchung der HF-Belastung müsse vor Baubeginn erfolgen, nicht erst in einem nachgelagerten Monitoring. Die Radarstation am Tempelhofer Feld bürge Belastungen durch Strahlung für Personen oberhalb von 50m über Gelände. Es sei unklar, wie diese Belastung durch das offene Stahlgerüst des Gasometers verhindert werden solle.

Abwägung:
Es ist richtig, dass die Bundeswehr im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hingewiesen hat, dass bei Gebäuden oberhalb von ca. 50 m über Grund innerhalb der Radarsicht der Luftverteidigungsanlage Tempelhof eine Belastung sich dort aufhaltender Personen durch den Radarstrahl nicht ausgeschlossen werden kann. Für das Gebäude im Gasometer ist eine relevante Beeinträchtigung dabei eher unwahrscheinlich, da das Stahlgerüst als 'Faraday'scher Käfig' fungiert.
Um ein Restrisiko auszuschließen, wird der künftige Bauherr vertraglich verpflichtet, im Zuge des Monitorings nach Realisierung der Vorhaben die HF-Belastung zu untersuchen und erforderlichenfalls die notwendigen technischen Maßnahmen zu treffen, um die Belastung von Personen zu minimieren bzw. in den entsprechenden Geschossen nur geeignete Nutzungen anzuordnen.
In der Stellungnahme der Bundeswehr vom 08.02.2021 im Rahmen der erneuten Beteiligungen wird mitgeteilt, dass die Belange der Landesverteidigung berührt werden. Sie werden jedoch ausreichend berücksichtigt, es bestehen zu den Änderungen keine Einwände.

23.44 Öffentlichkeitsbeteiligung

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Öffentlichkeitsbeteiligung sei eine Farce.

Abwägung:
Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nach den geltenden Vorschriften des Baugesetzbuchs gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Zugänglichkeit der Unterlagen (Entwurf des Bebauungsplans 7-29 lag mit der Begründung und einschließlich des Umweltberichts sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten) im Rathaus Schöneberg war über den gesamten Zeitraum der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gewährleistet. Pandemiebedingt wurde ein Hygienekonzept für die erneute öffentliche Auslegung erstellt, bei dem erst nach Eintreffen beim Wachschutz am Haupteingang in dessen Begleitung der Raum 3047 erreicht werden konnte. Hierfür waren folgende Zeiten festgelegt: Montag, Mittwoch, Freitag von 8.00 bis 16.00 Uhr, Dienstag, Donnerstag von 9.00 bis 18.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten. Die vollständigen Unterlagen waren außerdem ab Beteiligungsbeginn gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich im Internet einsehbar und abrufbar unter: https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/bebauungsplan oder über die Beteiligungsplattform: www.mein.berlin.de

Als zusätzliche Informationsmöglichkeit lagen die vollständigen Unterlagen in Kopie ebenfalls vom 25.01.2021 bis einschließlich 24.02.2021 in der Infobox des Stadtentwicklungsamtes, dem „Stadt-BauKasten“ zu den o.g. Zeiten direkt an der Einfahrt zum EUREF-Campus aus.

In den amtlichen Bekanntmachungen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt und in der Tagespresse wurde auch darauf hingewiesen, dass Fragen zum Verfahren oder zu Inhalten des Bebauungsplan-Entwurfs telefonisch oder per E-Mail gestellt werden konnten und beantwortet werden. Die Anwohner*innen wurden zusätzlich über Hauswurfsenden über das anstehende Beteiligungsverfahren informiert.

Darüber hinaus wurde eine zusätzliche öffentliche Online-Informationsveranstaltung angeboten, die umfassend die Klärung von Fragen ermöglichte. Die aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Hinweise und Bedenken werden gem. § 1 Abs. 7 BauGB gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen. Dabei sind alle Belange mit dem entsprechenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und möglichst ein Ausgleich zwischen den widerstreitenden Belangen herbeizuführen. Dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg obliegt es als Plangeber, dass bei widerstreitenden Belangen dem einen Belang unter notwendiger Zurückstellung des anderen Belangs ein gewisser Vorzug eingeräumt wird.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die bereitgestellten Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit seien nicht ausreichend barrierefrei. Die Vielzahl an Unterlagen und ihre Komplexität sei überfordernd und abschreckend.

Abwägung:
Die Kritik an der mangelhaften Barrierefreiheit der Unterlagen wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung (inkl. Umweltbericht) zum Bebauungsplan-Entwurf selbst ist jedoch barrierefrei. Eine grundsätzliche Überarbeitung aller Unterlagen (insb. Planzeichnung und Fachgutachten) im Sinne der Barrierefreiheit würde jedoch in keinem Verhältnis zur Angemessenheit stehen.

Der Dauer des Bebauungsplanverfahrens und der Komplexität an Themen und rechtlichen Anforderungen ist es geschuldet, dass der Umfang an Unterlagen sehr hoch ist. Die von der Planung berührten Belange wurden umfassend geprüft und Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs im Jahr 2020 teilweise ergänzt und aktualisiert. Die Auffassung, hierbei würde es sich um eine bewusste Abschreckung handeln, ist nicht zutreffend. Es liegt stattdessen im Interesse und in der Verantwortung des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg, der Öffentlichkeit umfassend die wesentlichen erstellten Gutachten und umweltbezogenen Stellungnahmen zur Verfügung zu stellen. Es ist nicht beabsichtigt, der Öffentlichkeit relevante Unterlagen vorzuenthalten. In der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan-Entwurf sind die wesentlichen Ergebnisse der Gutachten und sonstigen Unterlagen dargelegt. In den amtlichen Bekanntmachungen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt und in der Tagespresse wurde darauf hingewiesen, dass Fragen zum Verfahren oder zu Inhalten des Bebauungsplan-Entwurfs telefonisch oder per E-Mail gestellt werden konnten und beantwortet werden.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Angesichts des stark eingeschränkten Zugangs zum Rathaus wegen der Pandemie-Situation sowie des großen öffentlichen Interesses und des Umfangs der Unterlagen am Bebauungsplan 7-29 wäre die Dauer der Auslegung zu erweitern gewesen.

Abwägung:
Die Zugänglichkeit der Unterlagen (Entwurf des Bebauungsplans 7-29 lag mit der Begründung und einschließlich des Umweltberichts sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten) im Rathaus Schöneberg war über den gesamten Zeitraum der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gewährleistet. Pandemiebedingt wurde ein Hygienekonzept für die erneute öffentliche Auslegung erstellt, bei dem erst nach Eintreffen beim Wachschutz am Haupteingang in dessen Begleitung der Raum 3047 erreicht werden konnte. Hierfür waren folgende Zeiten festgelegt: Montag, Mittwoch, Freitag von 8.00 bis 16.00 Uhr, Dienstag, Donnerstag von 9.00 bis 18.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten. Die vollständigen Unterlagen waren außerdem ab Beteiligungsbeginn gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich im Internet einsehbar und abrufbar unter: https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/bebauungsplan oder über die Beteiligungsplattform: www.mein.berlin.de

Als zusätzliche Informationsmöglichkeit lagen die vollständigen Unterlagen in Kopie ebenfalls vom 25.01.2021 bis einschließlich 24.02.2021 in der Infobox des Stadtentwicklungsamtes, dem „Stadt-BauKasten“ zu den o.g. Zeiten direkt an der Einfahrt zum EUREF-Campus aus.

In den amtlichen Bekanntmachungen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt und in der Tagespresse wurde auch darauf hingewiesen, dass Fragen zum Verfahren oder zu Inhalten des Bebauungsplan-Entwurfs telefonisch oder per E-Mail gestellt werden konnten und beantwortet werden.

Zwar ist der Umfang an Unterlagen insbesondere aufgrund der bisherigen langen Verfahrensdauer relativ hoch, allerdings betreffen die gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf aus dem Jahr 2014 geänderten Planungsziele einige, vergleichsweise wenige Festsetzungen (Anpassung der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässigen Höhe baulicher Anlagen und zulässigen Geschossfläche in einzelnen Baukörpern sowie Wegfall der Planstraße A). Die grundlegenden Planungsziele, insbesondere zur Sicherung eines kerngebietstypischen Nutzungsspektrums und das städtebauliche Grundkonzept, bleiben hingegen unverändert. Eine über andere, gängige Bebauungsplanverfahren hinausgehende Komplexität zu daher nicht zu erkennen.

Aus vorgenannten Gründen bestand keine Erforderlichkeit die Auslegungsfrist über die Mindestfrist von 30 Tagen hinaus zu verlängern.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Höhe des Gebäudes sei bereits festgesetzt worden bevor die öffentliche Beteiligung und die Träger öffentlicher Belange überhaupt befragt wurden. Dies erfordere eine erneute öffentliche Beteiligung

Abwägung:
Diese Behauptung ist nicht zutreffend. Die Höhe der Innenbebauung des Gasometer-Gerüsts ist als Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes Ergebnis der Änderung der Entwicklungsabsicht (insbes. Reduzierung der Geschossfläche, Reduzierung Geltungsbereich) auf dem EUREF-Campus. Die Änderungen wurden vom Bezirksamt am 08.09.2020 beschlossen. Auf dieser Grundlage konnten die erneuten Beteiligungen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Die Festsetzung des Bebauungsplans kann erst nach Beschlussfassung durch das Bezirksamt und die Bezirksverordnetenversammlung im Anschluss an die Auswertung und Abwägung der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgen.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Eine Bürgerbeteiligung sei in Pandemiezeiten unangebracht, da Infektionsrisiko besteht. Die einseitige Beteiligung über das Internet schließe bestimmte Bevölkerungsgruppen aus. Der Ort der Auslegung in der 3. Etage sei wegen mangelnder Barrierefreiheit unzumutbar.

Abwägung:
Die Zugänglichkeit der Unterlagen (Entwurf des Bebauungsplans 7-29 lag mit der Begründung und einschließlich des Umweltberichts sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten) im Rathaus Schöneberg war über den gesamten Zeitraum der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gewährleistet. Pandemiebedingt wurde ein Hygienekonzept für die erneute öffentliche Auslegung erstellt, bei dem erst nach Eintreffen beim Wachschutz am Haupteingang in dessen Begleitung der Raum 3047 erreicht werden konnte. Hierfür waren folgende Zeiten festgelegt: Montag, Mittwoch, Freitag von 8.00 bis 16.00 Uhr, Dienstag, Donnerstag von 9.00 bis 18.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten. Die vollständigen Unterlagen waren außerdem ab Beteiligungsbeginn gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich im Internet einsehbar und abrufbar unter: https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/bebauungsplan oder über die Beteiligungsplattform: www.mein.berlin.de

Ein barrierefreier Zugang des Rathauses ist über den Eingang Freiherr-vom-Stein-Straße möglich. Die dritte Etage als Ort der Auslegung kann barrierefrei über Aufzüge erreicht werden.

Als zusätzliche Informationsmöglichkeit lagen die vollständigen Unterlagen in Kopie ebenfalls vom 25.01.2021 bis einschließlich 24.02.2021 in der Infobox des Stadtentwicklungsamtes, dem „StadtBauKasten“ zu den o.g. Zeiten direkt an der Einfahrt zum EUREF-Campus aus. Diese Infobox war über eine barrierefreie Rampe zugänglich.

In den amtlichen Bekanntmachungen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt und in der Tagespresse wurde auch darauf hingewiesen, dass Fragen zum Verfahren oder zu Inhalten des Bebauungsplan-Entwurfs telefonisch oder per E-Mail gestellt werden konnten und beantwortet werden.

Ein Verschieben oder Aussetzen der öffentlichen Auslegung um einen unbestimmten Zeitraum, um das Ende der Pandemie abzuwarten, wurde unter diesen Bedingungen als unangemessen erachtet.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Es wird beanstandet, dass die ursprüngliche B-Planbegründung zum Vergleich mit dessen aktualisierter Fassung nicht als zusätzlich Anlage ausgelegt wurde.

Abwägung:
Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung öffentlich auszulegen. Es ist nicht erforderlich, die Unterlagen der jeweiligen vorherigen Verfahrensschritte auszulegen.

In der Begründung sind jedoch die Ergebnisse der vorherigen Beteiligungen zusammenfassend dargestellt (Kapitel I.3 Entwicklung der Planungsüberlegungen und Kapitel V. Verfahren), so dass jede*r sich ein Bild von der Entwicklung der Planung machen kann.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Das Online-Verfahren sei eine reine "Werbeveranstaltung" / eine "Placebo-Veranstaltung" gewesen.

Abwägung:
Am 16.02.2021 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung als Videokonferenz zum Planungsstand statt. In der Veranstaltung hat das Bezirksamt über den aktuellen Stand des Bebauungsplans informiert und die Forderungen des Denkmalschutzes erläutert. Der Projektträger hat über die Planung zum inneren Ausbau des Gasometers informiert. Bürger*innen hatten die Gelegenheit, Fragen

an den Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Bauen und den Projektträger zu stellen. Die Veranstaltung sollte der Information der Anwohnerschaft und der Klärung offener Fragen dienen. Sie war nicht als partizipative Veranstaltung, im Sinne einer Veranstaltung zur grundlegenden Diskussion der Inhalte des Bebauungsplanentwurfs und Entwicklung von Planungsalternativen, angekündigt oder vorgesehen.

23.45 Petition/Bürgerinitiative

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Unterschriftensammlungen, Petitionen und Stellungnahmen würden nur formellen Charakter haben. Die gesammelten Unterschriften gegen die geplante Innenbebauung sei vom Bezirksstadtrat bei der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses der BVV Tempelhof-Schöneberg am 09.12.2020 für irrelevant erklärt worden.

Abwägung:
Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren müssen im Rahmen der gesetzlich geregelten Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB eingebracht werden. Die hier ermittelten und bewerteten öffentlichen und privaten Belange werden untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen sowie in Ausgleich zueinander gebracht. Dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg obliegt es als Plangeber, dass bei widerstreitenden Belangen dem einen Belang unter notwendiger Zurückstellung des anderen Belangs ein gewisser Vorzug eingeräumt wird.
Unterschriftensammlungen und Petitionen die außerhalb der Beteiligungsfristen eingebracht werden, werden jedoch nicht übergangen. Der Bezirk bildet, nach Prüfung der Unterlagen aus den offiziellen Beteiligungsverfahren sowie den ergänzenden Unterlagen (z. B. Unterschriftenlisten), seinen endgültigen planerischen Willen.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Berliner*innen würden mit ihren Sorgen, Wünschen und Argumenten nicht ernst genommen und seitens der Bezirksamtsmitglieder ignoriert.

Abwägung:
Die Öffentlichkeit wird entsprechend der gesetzlichen Regelungen an der Planung beteiligt.
Darüber hinaus fand am 16.02.2021 eine öffentliche Infoveranstaltung (online) zu der Planung statt, bei der die Bürger*innen Gelegenheit hatten, Fragen an den Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Bauen und den Projektträger zu stellen.
Alle im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens vorgetragenen Stellungnahmen werden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Aufgrund des Abwägungsgebotes kann es dabei sein, dass bestimmte Belange anderen gegenüber zurückgestellt werden. Sie werden jedoch nicht übergangen.

23.46 Abwägung öffentlicher Interessen

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Planung widersetze sich dem Bürgerwillen und den öffentlichen Belangen (Denkmalschutz).
Es sei ein Vertrauensmissbrauch und Politikverdruss zu erkennen.

Abwägung:
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden entsprechend der gesetzlichen Regelungen an der Planung beteiligt.

Alle im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens vorgetragenen Stellungnahmen werden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Aufgrund des Abwägungsgebotes kann es dabei sein, dass bestimmte Belange anderen gegenüber zurückgestellt werden. Sie werden jedoch nicht übergangen.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Dem Bezirk seien die Belange der Anwohner und Anwohnerinnen egal. Eine Abwägung von sozialen und gesundheitlichen Belangen der Bevölkerung erfolge auch von Seiten des Trägers der Bauleitplanung nicht.

Abwägung:
In die Planung werden sowohl die privaten wie auch die öffentlichen Belange eingestellt. Aufgrund des Abwägungsgebotes kann es dabei sein, dass bestimmte Belange anderen gegenüber zurückgestellt werden. Sie werden jedoch nicht übergangen.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die gesamte Planung diene lediglich den Interessen des Projektträgers. Sie habe keinerlei positiven Effekte für die Anwohner*innen.

Abwägung:
Ziel des Bezirkes ist es, ein städtebaulich und wirtschaftlich tragfähiges Flächenangebot mit überlokaler Bedeutung auf dem ehemaligen GASAG-Gelände zu ermöglichen. Bereits zu Beginn der Planung verfolgte der private Projektentwickler und Eigentümer des Geländes das Konzept, auf dem Gelände Unternehmen und wissenschaftliche Einrichtungen mit dem Schwerpunkt 'Energie' anzusiedeln.
Dieser Nutzungsansatz wurde und wird vom Bezirk unterstützt, da durch die Umnutzung eines brachliegenden Industrieareals zu einem Kerngebiet eine Vielzahl an neuen Arbeitsstätten geschaffen wird.
Mittlerweile zählt der Campus als einer der zehn von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe unterstützten Zukunftsorte Berlins zu einem bedeutenden Wirtschaftsstandort des Bezirks.
Durch die Revitalisierung eines ehemaligen Industriestandortes entstehen durchaus positive Effekte für die Allgemeinheit, wie z. B. die durchgeführte Altlastenbeseitigung und die Reduzierung der zulässigen Versiegelung auf dem Gelände.
Direkte positive Effekte für die Anwohner*innen sind zudem die Schaffung der öffentlichen Grünfläche GASAG-Nord und die Ertüchtigung der Torgauer Straße.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Eine planerische Abwägung der Nachteile, die der Bebauungsplan mit sich bringe, sei nicht erkennbar. Die Unterlagen seien erkennbar interessengeleitet und nicht neutral.

Abwägung:
Die Auswirkungen der Planung wurden auf Grundlage von unabhängigen Fachgutachten und im Rahmen der Umweltprüfung umfassend untersucht. Die Ergebnisse sind in der Begründung zum Bebauungsplan inklusive Umweltbericht beschrieben und bewertet.
In die Planung werden sowohl die privaten als auch die öffentlichen Belange eingestellt. Aufgrund des Abwägungsgebotes kann es dabei sein, dass bestimmte Belange anderen gegenüber zurückgestellt werden.
Ziel des Bezirkes ist es, ein städtebaulich und wirtschaftlich tragfähiges Flächenangebot mit überlokaler Bedeutung auf dem ehemaligen GASAG-Gelände zu ermöglichen. Der Nutzungsansatz, auf dem Gelände Unternehmen und wissenschaftliche Einrichtungen mit dem Schwerpunkt 'Energie'

anzusiedeln, wurde und wird vom Bezirk unterstützt, da durch die Umnutzung eines brachliegenden Industrieareals zu einem Kerngebiet eine Vielzahl an neuen Arbeitsstätten geschaffen wird.

23.47 Planungsleitsatz

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Anforderungen von §1 Absatz 5 BauGB seien nicht gewährleistet. Gemäß § 1 BauGB solle die Bauleitplanung jedoch dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Davon sei nichts zu erkennen.

Abwägung:
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne u. a. die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringen. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gewährleistet wirtschaftliche Entwicklung, Beschäftigungsmöglichkeiten und sozialen Fortschritt im Einklang mit der Umwelt. Den sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen wird hier durch die Umnutzung eines brachliegenden Industrieareals zu einem Kerngebiet, verbunden mit der Schaffung einer Vielzahl an neuen Arbeitsstätten, entsprochen. Der Bezirk hat, auch im Sinne der Innenentwicklung, ein großes Interesse an der Schaffung innerstädtischer und, wie hier, gut durch den ÖPNV angebundener Arbeitsplätze. Durch die Schaffung von Arbeitsplätzen wird ein Beitrag zum Wohle der Allgemeinheit geleistet.
Dies führt in der Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen Belange einerseits dazu, einen Standort für kerngebietstypische Nutzungen festzusetzen, andererseits aber auch zur Aufnahme von Grünfestsetzungen (Baumerhalt) und zur Verwendung immissionsarmer Brennstoffe, um die klimatischen Belange zu berücksichtigen.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Der Entwurf werde einer sozialen städtebaulichen Entwicklung zum Wohl der Bevölkerung nicht gerecht und steht daher gegen die Ziele des BauGB.

Abwägung:
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne u. a. die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringen. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gewährleistet wirtschaftliche Entwicklung, Beschäftigungsmöglichkeiten und sozialen Fortschritt im Einklang mit der Umwelt. Den sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen wird hier durch die Umnutzung eines brachliegenden Industrieareals zu einem Kerngebiet, verbunden mit der Schaffung einer Vielzahl an neuen Arbeitsstätten, entsprochen. Der Bezirk hat, auch im Sinne der Innenentwicklung, ein großes Interesse an der Schaffung innerstädtischer und, wie hier, gut durch den ÖPNV angebundener Arbeitsplätze.
Dies führt in der Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen Belange einerseits dazu, einen Standort für kerngebietstypische Nutzungen festzusetzen, andererseits aber auch zur Aufnahme von Grünfestsetzungen (Baum-erhalt) und zur Verwendung immissionsarmer Brennstoffe, um die klimatischen Belange zu berücksichtigen.

23.48 Politik

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Der Projektträger erhalte ungerechtfertigt massive öffentliche Förderung ("skandalträchtiger Vorgang").

Es wird gefragt, welchen "Deal" es zwischen Projektträger und Bezirk gebe, der ein "Einknicken" der Politik ermögliche.

Abwägung:
Der Bebauungsplan 7-29 wird nach den Regelungen des Baugesetzbuches aufgestellt. Öffentliche Förderungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
In der Stellungnahme wird anscheinend davon ausgegangen, dass die Festsetzungen zum Ausbau des Gasometers auf Grundlage unlauterer Methoden zustande gekommen sind. Hierbei handelt es sich um eine nicht belegte Unterstellung, die vom Bezirksamt vollumfänglich zurückgewiesen wird.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Politik solle sich ihrer Verantwortung für die Zukunft dieses Stadtteils bewusstmachen. Es wird ein ergebnisoffener, detaillierter und transparent geführter Abwägungsprozess gefordert.

Abwägung:
Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens 7-29 wurde durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg im Jahr 2008 gefasst. Die Festsetzungen des Bebauungsplans basieren auf den im Aufstellungsbeschluss formulierten Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen mit dem Schwerpunkt 'Energie' zu schaffen. Die BVV Tempelhof-Schöneberg hat diesem Planungsziel durch verschiedene positive Beschlüsse zugestimmt.
Die Öffentlichkeit wurde entsprechend der gesetzlichen Regelungen an der Planung beteiligt:
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Jahr 2008 sowie die Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 7-29 im Jahr 2009 und wiederholend im Jahr 2014 diente neben der Information über die konkreten Inhalte des Bebauungsplans insbesondere dazu, dass Betroffene abwägungserhebliche Belange in das Planverfahren einbringen können.
Alle im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens vorgetragenen Stellungnahmen werden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Aufgrund des Abwägungsgebotes kann es dabei sein, dass bestimmte Belange anderen gegenüber zurückgestellt werden. Sie werden jedoch nicht übergangen.

23.49 Grundstückseigentümer

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Es gebe "mündliche Einlassungen" eines Investors, die nicht über Bebauungsplan festgesetzt werden könnten. Diese würden als Fakten bewertet. Es sei bekannt, dass der Investor schriftliche Vereinbarungen nicht einhalte. Die Rechtmäßigkeit der Planung sei fragwürdig.

Abwägung:
Anhand der Stellungnahme kann ohne konkretisierende Hinweise nicht nachvollzogen werden, welche Vereinbarungen angeblich vom Projektträger nicht eingehalten wurden. Dieser pauschalen Behauptung kann nicht gefolgt werden.

23.50 Mietpreise und Milieuschutz

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Durch die Wohnraumnachfrage der Beschäftigten auf dem EUREF-Campus würden die Mieten auf der Schöneberger Insel steigen. Dadurch entstehe Verdrängung und Gentrifizierung.
Die Schaffung weiterer Wohnungen am Südkreuz führte nicht zu einer Entspannung der Wohnsituation auf der Roten Insel, sondern wertete das Gebiet rund um das Südkreuz auf.

Abwägung:
Es ist richtig, dass sich das Wohnquartier "Schöneberger Insel" seit einigen Jahren in einem Veränderungsprozess befindet. Deshalb wurde im Jahr 2015 eine soziale Erhaltungsverordnung (Milieuschutz) beschlossen die verhindern soll, dass sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aufgrund von Verdrängung durch teure Modernisierungsmaßnahmen, Veränderungen der Struktur einer Wohnung, der Umnutzung von Wohnungen in Gewerbe oder der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-29 liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs der sozialen Erhaltungsverordnung, so dass die Genehmigungsvorbehalte hier keine Anwendung finden.

Die Höhe der Mietpreise von Wohnungen sind grundsätzlich durch Angebot und Nachfrage sowie durch die bestehenden mietenpolitischen Regularien beeinflusst. Die Regulierung von Mietpreisen liegt nicht im Einflussbereich der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren in der Umgebung (7-73VE, 7-75, 7-81 VE), die die Festsetzung von Wohngebieten zum Inhalt haben, wurde durch Festsetzung oder vertragliche Vereinbarung ein Anteil belegungsgebundener Wohnraum entsprechend dem Modell der kooperativen Baulandentwicklung gesichert, um die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte zu fördern.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Es wird die Meinung vertreten, dass der Milieuschutz "mit Füßen getreten" würde.

Abwägung:
Es ist richtig, dass sich das Wohnquartier "Schöneberger Insel" seit einigen Jahren in einem Veränderungsprozess befindet. Deshalb wurde im Jahr 2015 eine soziale Erhaltungsverordnung (Milieuschutz) beschlossen die verhindern soll, dass sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aufgrund von Verdrängung durch teure Modernisierungsmaßnahmen, Veränderungen der Struktur einer Wohnung, der Umnutzung von Wohnungen in Gewerbe oder der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verändert.
Im Hinblick auf das Bebauungsplanverfahren 7-29 ist darauf hinzuweisen, dass hier eine Verringerung der bisher geplanten baulichen Ausnutzung des Geländes und eine Reduzierung der zulässigen Geschossfläche geplant ist, weshalb nicht von negativen Auswirkungen auf das angrenzende Wohnquartier auszugehen ist.
Ferner liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-29 nicht innerhalb des Geltungsbereichs der sozialen Erhaltungsverordnung, so dass die Genehmigungsvorbehalte hier keine Anwendung finden. Darüber hinaus werden im Plangebiet keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine allgemein zulässige Wohnnutzung geschaffen.

23.51 Infrastruktur

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Die Infrastrukturversorgung (z.B. Parkraum, Einkauf, Schule, Kita usw.) sei unzureichend.

Abwägung:
Der Einschätzung wird nicht gefolgt. Im Zuge der baulichen Entwicklung auf dem EUREF-Campus wurden Tiefgaragen errichtet, die den durch das Vorhaben generierten und durch die Nutzer*innen nachgefragten Bedarf gut abdecken.

Der Bedarf an Einkaufsmöglichkeiten wird durch das Vorhaben nicht in relevantem Umfang steigen. Zudem sind im Umfeld diverse Läden vorhanden, die diese Bedarfe abdecken. Die Ansiedlung von

größeren Einzelhandelsbetrieben im Baugebiet ist nicht Ziel der Planung, da sich der Geltungsbereich außerhalb der festgelegten zentralen Versorgungbereiche befindet, in denen großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden darf.

Neue Schul- und Kita-Platzbedarfe müssen nicht berücksichtigt werden, da Wohnungen in einem Kerngebiet nur ausnahmsweise zulässig sind. Anlagen für soziale und kulturelle Anlagen sind im Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO grundsätzlich allgemein zulässig. Diese Zulässigkeit wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht eingeschränkt, sodass auch Kindertagesstätten und Schulen errichtet werden können. Die Flächenmobilisierung zur Förderung von Wissenschaft, Forschung und Produktion auf dem EUREF-Campus ist jedoch von hoher wirtschaftspolitischer Bedeutung. Damit wird den Zielen des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2030 entsprochen. Der EUREF-Campus ist im StEP Wirtschaft 2030 als Wissenschaftsstandort und als "Zukunftsort" hervorgehoben.

23.52 Arbeitsplätze

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Es entstünden keine neuen Arbeitsplätze. Bestehende Arbeitsplätze würden lediglich verlagert.

Abwägung:
Hierbei handelt es sich um eine unbelegte Vermutung. Für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg ist die Schaffung von Arbeitsplätzen von großer Bedeutung. Unternehmensinterne Umstrukturierungsmaßnahmen sind dabei für das Bebauungsplanverfahren unerheblich.

23.53 Geltungsbereich

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Es wird gefordert, die Straßenadressen der Grundstücke an der Torgauer Straße, auf die sich der Bebauungsplan bezieht, mit Hausnummern zu benennen.

Abwägung:
Der Titel des Bebauungsplans 7-29 wurde aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereichs und der neuen Adresse des EUREF-Campus angepasst. Die offizielle Straßenadresse des EUREF-Campus lautet nun EUREF-Campus 1-25.

23.54 Finanzielle Auswirkungen

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Der Profit des Grundstückseigentümers stehe nicht in einem angemessenen Verhältnis zu dem ihm auferlegten Kosten. Der Wegfall der Planstraße A würde zu erheblichen Einsparungen führen.

Abwägung:
Ziel des Bezirkes ist es, ein städtebaulich und wirtschaftlich tragfähiges Flächenangebot mit überlokaler Bedeutung auf dem ehemaligen GASAG-Gelände zu ermöglichen. Der Nutzungsansatz, auf dem Gelände Unternehmen und wissenschaftliche Einrichtungen mit dem Schwerpunkt 'Energie' anzusiedeln, wurde und wird vom Bezirk unterstützt, da durch die Umnutzung eines brachliegenden Industrieareals zu einem Kerngebiet eine Vielzahl an neuen Arbeitsstätten geschaffen wird. Private finanzielle Belange des Projektträgers und Eigentümers des Geländes sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
Den benannten Einsparungen durch die nicht mehr erforderliche Planstraße A sind allerdings die reduzierte zulässige Geschossfläche von bisher insgesamt 163.800 m² auf 135.000 m² sowie die

Kostenübernahme für die Ertüchtigung der Torgauer Straße entgegenzuhalten. Außerdem ist der Grundstückseigentümer insbesondere für Altlastensanierungen und die Herstellung der öffentlichen Grünfläche "GASAG-Nordspitze" aufgekommen. Ferner sichert der Grundstückseigentümer mittels Sanierungsmaßnahmen den Erhalt denkmalgeschützter Gebäude und baulicher Anlagen. Diese Maßnahmen dienen in hohem Maße dem Wohl der Allgemeinheit.

23.55 Städtebaulicher Vertrag

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Der Städtebauliche Vertrag müsse neu erarbeitet werden und folgende Regelungsinhalte haben: Bedingungen des Hochhausleitbilds, Bedingungen aus dem DSchG Berlin, Sanktionen bei Nichterfüllung bis hin zur Enteignung des Denkmals, Vereinbarungen von Herstellungs- und Durchführungsfristen inkl. Sanktionsmöglichkeiten, die Tragung von Folgelasten durch den Vorhabenträger (z.B. Wohnfolge-, Ausgleichs- und Erschließungsmaßnahmen), Anwendung des Berliner Modells zu belegungsgebundenem Wohnraum, Fixierung städtebaulicher und architektonischer Qualitäten und Mehrwertmaßnahmen, Nachweis der Finanzierung durch den Vorhabenträger, kompensatorische Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes, Nutzung, Pflege, Instandhaltung, Dauerhaftigkeit von Mehrwertmaßnahmen, Umsetzung des Nachhaltigkeitskonzepts.

Abwägung:
Aus Sicht des Bezirks Tempelhof-Schöneberg, der stellvertretend für das Land Berlin Vertragspartner des städtebaulichen Vertrags ist, besteht kein Anlass zur Schließung eines neuen städtebaulichen Vertrags oder Änderung des bestehenden Vertrages.
Die in der Stellungnahme benannten Regelungsinhalte sind entweder unzutreffend oder bereits Gegenstand von Vereinbarungen.
Das Hochhausleitbild kommt nicht zur Anwendung (siehe Abwägung unter Kapitel A.V.23.17).
Die Sanierung des denkmalgeschützten Gasometer-Gerüsts ist ein wesentliches Ziel der Planung, jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Hierzu gibt es bereits vertragliche Vereinbarungen zwischen dem privaten Grundstückseigentümer und dem Land Berlin.
Unter Ausblendung der Frage der Höhe des geplanten Neubaus wurde im Juni 2020 eine Vereinbarung abgeschlossen, die den seinerzeit erreichten Abstimmungsstand zwischen Bezirk, Landesdenkmalamt und Eigentümer hinsichtlich diverser Aspekte, die denkmalrechtlich bei der Gestaltung des Neubaus zu beachten sind, festhält und in der diese Aspekte auf Basis dieses Abstimmungsstandes als im Konsens lösbar erklärt wurden.
Abgestrebt ist zudem eine Vereinbarung, in der Regelungen getroffen werden sollen hinsichtlich der Sanierung und des dauerhaften Erhalts des Gasometer-Gerüsts (Verpflichtung zur Sanierung selbst, Zeitabläufe, Sanktionen, Dokumentation, dauerhafter Erhalt, Monitoring, Sicherung während der Errichtung des Neubaus).
Die Baumaßnahmen werden im Vorfeld einer Genehmigung in statischer Hinsicht von einem unabhängigen Prüfingenieur für Standsicherheit geprüft und bei der Ausführung überwacht.
Der Hinweis auf eine Kostenübernahme für "Wohnfolgemaßnahmen" ist weder nachvollziehbar, noch gerechtfertigt. Mit der Kostenübernahme für die Herstellung einer öffentlichen Parkanlage ("GASAG-Nordspitze") wurde seitens des privaten Grundstückseigentümers bereits ein positiver Beitrag zur Verbesserung der Grünflächenversorgung und der Qualität des Wohnumfelds geleistet. Damit ist ein Mehrwert für die Allgemeinheit entstanden. Für die Pflege und Instandhaltung der öffentlichen Grünfläche ist das bezirkliche Straßen- und Grünflächenamt zuständig.
Die Übernahme von Kosten für die Herstellung der Erschließung (Ertüchtigung Torgauer Straße) ist bereits Gegenstand vertraglicher Vereinbarungen. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind ebenfalls geregelt. Für die Umsetzung und Finanzierung von Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes gibt es keine berechtigte Grundlage.

Vereinbarungen zur Anwendung des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung sind entbehrlich, da der Bebauungsplan ein Kerngebiet festsetzt und Wohnen nicht Ziel der Planung ist. Wohnnutzung kann nur ausnahmsweise zugelassen werden kann. Die realisierbare Geschossfläche Wohnen liegt damit weit unterhalb des im Berliner Modell genannten Schwellenwerts für eine Anwendung.
Für die Festlegung architektonischer Qualitäten sieht der Bezirk keinen Anlass. Die Bauvorhaben sind mit Ausnahme des geplanten Neubaus im Gasometer bereits realisiert. Zur äußeren Gestalt dieses Gebäudes gibt es Abstimmungen und Vereinbarungen mit den Denkmalämtern, die eine verträgliche Einbindung in die Gesamtanlage sichern sollen. Die Vereinbarungen betreffen insbesondere die Gestaltung und Steuerung des Sonnenschutzes an der Fassade, die Dachausbildung und die Baukörpergeometrie. Regelungen zur Architektur und Fassadengestaltung können als Bedingungen und Auflagen Gegenstand der denkmalrechtlichen Genehmigung sein. Es ist daher davon auszugehen, dass eine hinreichende architektonische Qualität in Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes gesichert ist.
Für vertragliche Regelungen zur Umsetzung eines Nachhaltigkeitskonzepts sieht der Bezirk keine Erforderlichkeit. Der private Projektentwickler und Eigentümer des Geländes verfolgt bereits ein auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes Konzept. In diesem Sinne wird vom Grundstückseigentümer in hohem Maße die Ansiedlung von Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen mit dem Schwerpunkt 'Energie' gefördert. Ferner wurden bereits Maßnahmen umgesetzt, die dem Klimawandel entgegenwirken (PV-Anlagen, Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge und -fahrräder, Carsharing-Angebote) und die der Anpassung an den Klimawandel dienen (Dachbegrünungen, Baumpflanzungen). Ferner dient die Instandsetzung und Nutzung von Bestandsgebäuden in hohem Maße der Nachhaltigkeit. Energetische Anforderungen an Gebäude ergaben sich in Vergangenheit bereits aus der Energieeinsparverordnung. Künftig sind bei dem Neubau, der Erneuerung und der Modernisierung die energetischen Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu erfüllen. Diese gesetzlichen Anforderungen werden als ausreichend erachtet.

23.56 Klagebefugnis

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Durch Planreife-Genehmigungen seien Klagemöglichkeiten verhindert worden, da ein Klagerecht erst nach dem Abschluss eines Bebauungsplanverfahrens, d. h. nach dem Beschluss durch die BVV und die Veröffentlichung im Amtsblatt in Anspruch genommen werden könne.

Abwägung:
Dass mittels Baugenehmigungen auf Grundlage von Planreife-Beschlüssen Klagemöglichkeiten eingeschränkt werden sollen, wird als falsche Behauptung zurückgewiesen. Die Baugenehmigungen wurden erteilt, weil die Voraussetzungen gemäß § 33 Abs. 1 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) vorgelegen haben.

23.57 Baugenehmigungen

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Es wird argumentiert, dass Baugenehmigungen während des laufenden Bebauungsplanverfahrens erteilt worden sein, obwohl keine materiale Planreife vorliege, auch nicht in Teilen. Diese Auffassung hätte das Bezirksamt bereits 2017 mit Verweise auf Drucksache 0046/XX geteilt.
Es handele sich um die nachträgliche Festlegung von Bebauung, die trotz eines nicht rechtskräftigen Bebauungsplans bereits erstellt sei. Es erfordere weitere Erläuterungen zur rechtlichen Grund-

lage dieser Vorgehensweise. Es müsse dargelegt werden, welche Baugenehmigungen für die Baufelder im Bebauungsplan 7-29 bestehen und auf welcher Rechtsgrundlage diese erteilt worden seien.

Abwägung:
Die Zulässigkeit der Bebauung richtete sich nach § 33 Abs. 1 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung). Demnach kann in Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, ein Vorhaben zulässig sein, wenn 1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt worden ist, 2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht, 3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und 4. die Erschließung gesichert ist. Diese Voraussetzungen lagen bei Erteilung aller bisherigen Baugenehmigungen vor.
Der Grund dafür, dass der Bebauungsplan 7-29 bisher nicht festgesetzt werden konnte, lag allein in dem Nicht-Vorliegen des eisenbahnrechtlichen Freistellungsbeschlusses und einer Kreuzungsvereinbarung im Zusammenhang mit der Planung der Planstraße A, die nun aufgrund der reduzierten Gesamt-Geschossfläche nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans ist. Es bestanden keine Zweifel an der materiellen Rechtmäßigkeit des Planentwurfs. Es konnte daher mit hinreichender Sicherheit angenommen werden, dass der Entwurf des Bebauungsplans mit den vorgesehenen Festsetzungen in Kraft treten werde, sodass die Voraussetzungen für die materielle Planreife erfüllt waren.
Für welche Baukörper und auf welcher Rechtsgrundlage das Vorliegen der Voraussetzungen zur Planreife durch die Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg beschlossen wurde, ist in der Begrünung zum Bebauungsplan unter Kapitel V dargelegt.

23.58 Sonstiges

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Alltag und Arbeit würden hier nachbarschaftlich zusammenliegen, sodass im lebendigen Austausch unter Einbeziehung aller Gruppen zukunftsweisende Modelle des gesellschaftlichen Lebens entwickelt werden könnten.

Abwägung:
Die Anregung, die Nutzungen des EUREF-Campus mit den Nachbarschaften und den benachbarten Nutzungen z. B. der Schöneberger Insel zu verknüpfen, wird seitens des Bezirks positiv bewertet. Die geplante Festsetzung des Plangebiets als Kerngebiet steht dem nicht entgegen. Neben Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sind hier auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Es wird der Wertverlust der eigenen Immobilie auf Grund von Einschränkungen und Beeinträchtigungen der Wohnqualität befürchtet.

Abwägung:
Die Auffassung, dass die Planung eine Einschränkung und Beeinträchtigung der Wohnqualität in der Umgebung erwarten lässt, wird vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg nicht geteilt. Die Abstandsflächen der Gebäude im Plangebiet zu Gebäuden in der Nachbarschaft werden eingehalten. Zwischen dem Plangebiet und Gebäuden in der Umgebung liegen nicht überbaubare, öffentliche Grün- und Verkehrs-/Bahnflächen, weshalb über das in innerstädtischen Bereichen übliche Maß hinaus mehrheitlich große Abstände eingehalten werden. Die Anforderungen an eine ausreichende

Belüftung, Belichtung und Besonnung sind damit erfüllt. In Teilbereichen kommt es zwar zu Verkürzungen der Besonnungsdauer an Fassaden kommen, wobei die geltenden Anforderungen nach Bauordnung Berlin und DIN 5034 (2011) sowie gemäß Rechtsauffassung (OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 27.10.2004, Az. 2 S 43.04) eingehalten werden. Gesunde Wohnverhältnisse werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Angesichts der zentralen Innenstadtlage dieses Bereichs, die eine erhöhte bauliche Verdichtung bedingt, sind geringere Anforderungen und Erwartungen an eine direkte Besonnung der Wohnräume zu stellen.
Zudem besteht kein Anspruch, dass eine bisherige günstige Situation unverändert erhalten bleibt, da eine Stadt oder Siedlungsfläche einem ständigen Wandel unterworfen ist (BVerwG 4.9.1997 – 1 L 139/96; BVerwG 2.8.2007 – 4 BN 29/07). Auch gibt es keinen Anspruch darauf, vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden.
Aus den genannten Gründen ist eine Verletzung des Gebots zur Rücksichtnahme nicht erkennbar. Die Nutzungsmöglichkeiten benachbarter Grundstücke und Immobilien wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen:
Für das gesamte Plangebiet sei ein Notfall- oder Brandschutzkonzept nicht ersichtlich.

Abwägung:
Notfall- und Brandschutzkonzepte sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

VI. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

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

Berlin, den 21.05.2021

gez. Reitmeyer

Amtsleitung (V)

VII. Anlage: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Kerngebiet sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.2 Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.3 Im Kerngebiet sind Bordellbetriebe und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Kerngebiet wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

2.2 Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Für andere Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung darf die festgesetzte zulässige Grundfläche lediglich bis zu 50 % überschritten werden.

2.3 Für die baulichen Anlagen zwischen den Punkten A und B kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Vordächer, bis zu 5,0 m vor die Baugrenze und bis zu einer Grundfläche von 90 m² zugelassen werden.

2.4 Oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkanten sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig, wenn sie in einem Winkel von maximal 45° von der Außenwand zurücktreten. Sie können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 5,0 m zugelassen werden.

2.5 Oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkanten sind sonstige Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig, wenn sie in einem Winkel von maximal 45° von der Außenwand zurücktreten und wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Die Grundfläche der sonstigen Dachaufbauten darf 20 % der Grundfläche des jeweiligen Baukörpers nicht überschreiten.
Treppenhäuser und Aufzüge bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkanten und bis zu einer Grundfläche von jeweils 50 m² können ausnahmsweise auch direkt an der Außenwand zugelassen werden.
Antennen, Schornsteine und Lüftungsrohre bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkanten können ausnahmsweise auch direkt an der Außenwand zugelassen werden.

2.6 Die textlichen Festsetzungen 2.4 und 2.5 gelten nicht für bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit festgesetzten Oberkanten von 107,0 m über NHN und 113,0 m über NHN.

3. Immissionsschutz

3.1 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.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

4.2 Die Flächen a und b sind in einer Breite von 4,0 m unterirdisch mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Trägers der Versorgung mit elektrischer Energie zu belasten.

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

5. Gestaltungsregelungen

5.1 Im Kerngebiet sind Werbeanlagen auf Dächern nicht zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.