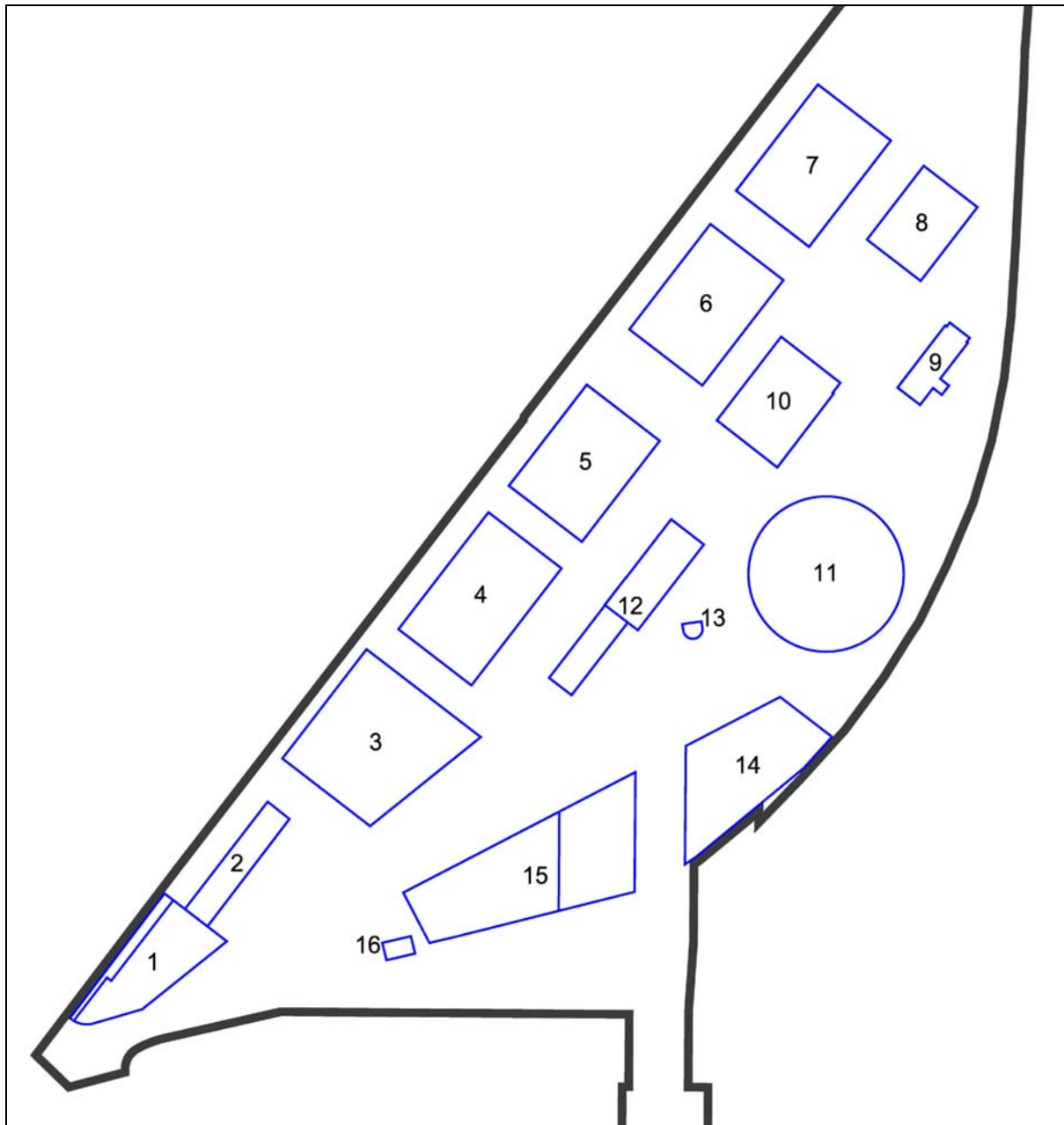


#### IV. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

Die Abwägung der einzelnen vorgesehenen Festsetzungen erfolgt auf Grundlage der vorhergehenden grundsätzlichen Überlegungen. Im Folgenden wird die Abwägung bezogen auf die einzelnen vorgesehenen Festsetzungen konkretisiert. Zum besseren Verständnis der Abwägung wurden für die einzelnen Baufelder 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.

Abb. 2: Nummerierung der einzelnen Baufelder



## 1. Art der Nutzung

### 1.1 Kerngebiet

Ausdrückliches Ziel des Bezirksamtes ist es, nach jahrelangem Stillstand im Bereich des ehemaligen Gaswerk-Geländes mit einem Kerngebiet ein der verkehrsgünstigen Lage entsprechendes städtebaulich und wirtschaftlich tragfähiges Flächenangebot mit überlokaler Bedeutung zu ermöglichen. Ein Kerngebiet dient gemäß § 7 Baunutzungsverordnung überwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Bestimmte Nutzungen sollen allerdings ausgeschlossen werden, da sie dem Ziel, hier einen hochwertigen Dienstleistungsstandort zu etablieren, widersprechen.

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 Verflechtung mit dem im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg als 'Städtischen Kernbereich' im Bereich der 'Inneren Stadt' Berlins definierten Bereich Schöneberg-Südkreuz eignet sich das Gebiet für eine Kerngebietsnutzung, auch wenn sich im Umfeld an der Ebersstraße und der Schöneberger Insel Wohngebäude mit einer Vielzahl kleiner Gewerbebetriebe befinden.

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. Dabei soll zurzeit auf dem Gelände die Ansiedlung von Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen mit dem Schwerpunkt 'Energie' ermöglicht werden mit einer kerngebietstypischen Mischung von Büronutzungen, sonstigen Dienstleistungen, Gastronomie und Beherbergungsgewerbe. Konkret beabsichtigt der Grundstückseigentümer, an der Südspitze ein Hotel mit angeschlossenem Boardinghaus (auf Zeit zu mietende Appartements) und ein Technologiezentrum zu errichten. Das künftige Gebäude unmittelbar an der Torgauer Straße soll Räumlichkeiten für eine geplante private Hochschule / Universität aufnehmen und Zwecken der Weiterbildung dienen. Für den nördlich davon gelegenen Teil des Kerngebietes sind überwiegend Bürogebäude für Firmenrepräsentanzen vorgesehen. Sie sollen auch in einem neuen Gebäude innerhalb des Gasometers angesiedelt werden. Eines der Gebäude im Kerngebiet könnte von verschiedenen Verbänden und Organisationen genutzt werden. In den denkmalgeschützten Gebäuden sind u.a. gastronomische Einrichtungen vorgesehen. Alle beabsichtigten Nutzungen sind in einem Kerngebiet zulässig.

#### *Ausschluss anderer Nutzungsarten*

Ein Sondergebiet, das die derzeit vom Eigentümer geplanten Energienutzungen inhaltlich aufgreifen würde (wie im Rahmen der Auslegung 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 ein 'Sondergebiet Energie'.

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 Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner. 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 Verkehrsstrassen auch hinsichtlich des Immissionsschutzes problematisch.

### 1.1.1 Großflächiger Einzelhandel / Einkaufszentren

Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren werden im Plangebiet nicht zugelassen, da in unmittelbarer Nähe zu diesem Bebauungsplan die im Verfahren befindlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne für die Schöneberger Linse anschließen. Der Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe entspricht dem für die Schöneberger Linse und das Plangebiet beschlossenen Nutzungskonzept, mit dem die Nutzungen in diesen Bereichen aufeinander abgestimmt wurden, um Konkurrenzen zu vermeiden und Synergieeffekte zu erzielen.

In der Schöneberger Linse soll ein neuer urbaner Stadtteil entstehen, der die Bahnhöfe Südkreuz und Schöneberg verbindet. Die großflächigen Handelsnutzungen sollen sich in diesem Bereich ansiedeln, damit eine klassische Nutzungsmischung, die einen derartigen Stadtteil prägt, entsteht. Durch Ausweisung von Kern- und Mischgebieten kann sich dort die gewünschte Nutzung entwickeln. Da die Bereiche in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander liegen, ist die Einschränkung der Handelsnutzung als Gliederung zu verstehen. Die Durchsetzung dieser Einschränkung soll ggf. ergänzend durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer gesichert werden.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes wird hierdurch nicht in Frage gestellt. Die Betrachtung erstreckt sich auf einen größeren Bereich.

Im Plangebiet wären kleinere und mittlere Einzelhandelsbetriebe prinzipiell nicht ausgeschlossen (ihre Realisierung wird von dem Eigentümer jedoch derzeit nicht angestrebt). Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass ein Ansiedlungswunsch von mehreren Handelsbetrieben knapp unter der 700 qm Verkaufsfläche (bzw. 1.200 qm Geschossfläche), von denen in der Summe Wirkungen wie von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgehen, erfolgt. Dagegen spricht die auch mit Planstraße A für Handelsbetriebe zu stark isolierte Lage sowie die Größenbegrenzung der Verkaufsfläche (Betriebe mit kleinerem Umfang bevorzugen im Regelfall integrierte Standorte).

### 1.1.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen

Das Plangebiet ist Teil des Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunktes zwischen dem Bahnhof Südkreuz und dem S-Bahnhof Schöneberg, wobei am Standort vorwiegend Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude ermöglicht werden sollen. Die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers ist nicht Planungsziel. Allerdings kann eine Wohnnutzung zur Durchmischung der Nutzungsstruktur und zur Belebung des Gebietes in Nachtstunden und an Wochenenden beitragen.

Einer ausdrücklichen Festsetzung von Wohnungen im Bebauungsplan bedarf es jedoch nicht, da diese gemäß Baunutzungsverordnung in einem Kerngebiet bereits ausnahmsweise zulässig sind.

Besondere städtebauliche Gründe, um zwingend festzusetzen, dass in bestimmten Geschossen nur Wohnungen zulässig sind oder ein bestimmter Anteil der Geschossfläche in bestimmten Baufeldern ausschließlich für Wohnungen zu verwenden ist, liegen nicht vor. Zudem würde dadurch die angestrebte Flexibilität bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu sehr eingeschränkt werden.

Grundsätzlich ist in mehreren Baufeldern und Vollgeschossen die Realisierung von Wohnnutzungen vorstellbar.

Insgesamt ist im Zuge des Bauvorhabens von einer umfassenden Sanierung der Altlasten auszugehen. Mit der Beseitigung der Altlasten ist eine erhebliche Umweltentlastung auf dem Gelände verbunden, so dass diesbezüglich einer Wohnnutzung nichts entgegenstehen würde. Allerdings kann insgesamt auf der Ebene des Bebauungsplans nicht abschließend beurteilt werden, an welchen Standorten weitere allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind, so dass nur eine ausnahmsweise Zulässigkeit des Wohnens erfolgen kann. Die Beurteilung der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse erfolgt im Einzelfall auf Grundlage konkreter Bauanträge. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit wird gleichzeitig gewährleistet, dass die Zweckbestimmung des Kerngebietes nicht in Frage gestellt wird.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im gesamten Plangebiet allgemein zulässig. Eine spezielle Regelung zur Lage dieser Wohnun-

gen ist im Hinblick auf Eingriffsmöglichkeiten nach § 15 BauNVO nicht erforderlich. Sofern aufgrund einer besonderen Situation entsprechende Wohnungen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sein sollten, wären sie bereits aufgrund dieser gesetzlichen Regelung unzulässig.

### 1.1.3 Vergnügungsstätten

Das Plangebiet soll einen insgesamt qualitativ hochwertigen Charakter erhalten. Eine Verdrängung hochwertiger Nutzer durch andere Nutzungen, die ggf. bereit und in der Lage sind, höhere Mieten zahlen können, 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 (Nachtklubs, 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

- Sex-Shops und Bordelle,
- Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunstabühnen, 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 1.1.4) erfolgen oder anderen Rechtsvorschriften entgegenstehen, planungsrechtlich zulässig.

### 1.1.4 Ausschluss von Bordellen und bordellartige Betriebe

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 wird die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes gewahrt, da der Gebietscharakter durch diese Unterart der sonstigen, nicht wesentlich störenden Ge-

werbebetriebe 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.

## **2. Maß der Nutzung**

### **2.1 Geschossfläche**

Insgesamt sind im Plangebiet künftig 163.800 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig. Die Summe der Geschossflächen der Neubauten umfasst dabei eine Fläche von 156.600 m<sup>2</sup>. Für den zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäudebestand wird eine Fläche von rd. 7.200 m<sup>2</sup> veranschlagt.

Im Kerngebiet kann damit eine Geschossflächenzahl von 3,0 erreicht werden. Die Obergrenze für Kerngebiete nach § 17 BauNVO wird damit eingehalten. Durch die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche wird das städtebaulich vertretbare Maß der Nutzung festgesetzt. Dieses Maß dient der Begrenzung des Baukörpervolumens bei der vorgenommenen flächenmäßigen Ausweisung und ermöglicht bei der Umsetzung der städtebaulichen Figur unterschiedliche Variationen.

Mit dem Flächenangebot soll die wirtschaftliche Tragfähigkeit künftiger Nutzungen gewährleistet werden. Dies ist dann gewährleistet, wenn keine oder nur wenige Abstriche hinsichtlich der möglichen Ausnutzbarkeit der zulässigen Obergrenzen für unterschiedliche Investitionsmodelle im Kerngebiet gemacht werden müssen. Das Kerngebiet bedeutet eine Angebotsplanung für die maximale Ausnutzung der rechtlich zulässigen Geschossflächen. Diese können, müssen aber nicht ausgenutzt werden. Der zulässigen Dichte der Bebauung sowie dem Versiegelungsgrad werden durch die vorgesehene Festsetzung von Baugrenzen, Oberkanten und Geschossflächen gleichwohl Grenzen gesetzt.

Um einen Gestaltungsspielraum zu belassen, ist die zulässige Geschossfläche regelmäßig niedriger als das maximal mögliche Volumen innerhalb der durch die Baugrenzen und Gebäudehöhen bestimmten Kubatur. Die Festsetzungen der Baugrenzen der einzelnen Baufelder ermöglichen mehr Geschossfläche, als durch die absolut als Obergrenze festzusetzende Geschossfläche. Konkret bedeutet dies, dass durch die festzusetzende Geschossfläche im Regelfall rd. 70 bis 85 % der – unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3,25 m brutto – theoretisch maximal möglichen Geschossfläche ausgeschöpft werden. Die einzelnen Baufelder können insofern – bis auf die überbaubare Fläche an der Südspitze – nicht vollständig bebaut werden.

### **2.2 Grundfläche**

Die durch Baugrenzen umschlossene Fläche ist gleichzeitig die maximal zulässige Grundfläche von Hauptanlagen. Insgesamt können damit maximal 22.700 m<sup>2</sup> durch Gebäude überbaut werden. Dieses entspricht einer Grundflächenzahl von 0,41. Durch vorgesehene Tiefgaragen kommen rd. 21.000 m<sup>2</sup> hinzu, die unterbaut werden dürfen. Diese entspricht einer zusätzlichen (unterirdischen) Grundflächenzahl von 0,38. Insgesamt ergibt sich damit eine Grundflächenzahl von 0,8. Mit dieser wird die im Kerngebiet gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze einer vollständigen Versiegelung (GRZ 1,0) unterschritten. Auch gemäß geltendem Planungsrecht (Reines Arbeitsgebiet des Baunutzungsplans) besteht die Zulässigkeit einer hundertprozentigen Überbauung (Versiegelung).

Der Bebauungsplan schafft planungsrechtlich erst die Voraussetzungen für eine geringere Versiegelung und für die Errichtung von zwei Grünflächen auf vormals verkehrlich bzw. industriell genutzten Flächen. Die Nordspitze könnte als Teilfläche des heutigen Reinen Arbeitsgebietes gegenwärtig vollständig versiegelt werden.

### **2.3 Baugrenzen und Gebäudehöhen**

Durch die Festsetzung von Baugrenzen und Gebäudehöhen wird im Zusammenwirken mit der Angabe der Geschossflächen das quantitative Volumen der Baukörper der Neubebauung begrenzt. Alle städtebaulich wichtigen Kriterien können damit hinreichend festgelegt und zugleich sicher beurteilt werden. Die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche, der größtmöglichen Baukörperausdehnung

und der Gebäudehöhe lassen zudem gemeinsam genügend Spielraum für eine differenzierte Gestaltung. Maßgebend für die Festlegung der Baugrenzen und Gebäudehöhen ist zudem das städtebauliche Ziel, eine dem Kerngebiet entsprechende bauliche Dichte zu ermöglichen. Gleichzeitig sollen die künftigen Gebäude unter Berücksichtigung der Gebäudehöhe einen Abstand von den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden einhalten, mit dem verhindert wird, dass der Eindruck entsteht, die denkmalgeschützten Gebäude würden von der Neubebauung bedrängt. Vielmehr sollen die Denkmale integriert werden – nicht jedoch im Sinne einer musealen Konservierung, sondern als Teil eines städtebaulich geschlossenen, attraktiven Gesamtkonzeptes.

Die im Kerngebiet mögliche Baukubatur hebt sich ganz bewusst von den kleinteiligen Misch- und Wohngebieten im Westen und Osten ab. Sie orientiert sich stärker an den bestehenden und geplanten Gebäude- und Nutzungsstrukturen bis zum Bahnhof Südkreuz. 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 mit positiver Ausstrahlung auch für das Umfeld. 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 heutigen Gewerbebauten an der östlichen Torgauer Straße. Es ergibt sich im Grundkonzept von Westen nach Osten eine städtebauliche Figur, die von dem Neubaubereich über die denkmalgeschützten Bestandsgebäude zu Grünflächen übergeht.

Die denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und der Anzahl der Vollgeschosse in ihrem Bestand gesichert. Dies unterstützt den Erhaltungsgedanken des Denkmalschutzgesetzes Berlin planungsrechtlich. Die vorgesehenen Festsetzungen ermöglichen gleichzeitig die denkmalgerechte Herstellung der in den vergangenen zwei Jahrzehnten zum Teil stark überformten Bausubstanz. Sofern die Gebäude technisch nicht zu erhalten sind, können sie in der gegenwärtigen Kubatur neu errichtet werden. Das Stahlgerüst des Gasometers wird nicht entsprechend durch Baugrenzen gesichert, da dieses bei Abgang des Denkmals hier auch andere bauliche Anlagen ermöglichen würde. Dieses ist jedoch nicht gewollt. Gleichzeitig ist planungsrechtlich die Begrenzung der Zulässigkeit einer baulichen Anlage auf ein entsprechendes Stahlgerüst nicht möglich.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe in der Planzeichnung erfolgt, um eindeutige Festsetzungen zu treffen in Meter über 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 und an der Torgauer Straße werden Gebäude mit einer Oberkante von 71,0 m bzw. 74,5 m über NHN (29,5 bzw. 33,0 m über Gelände) ermöglicht. Diese Gebäude sind damit etwas höher als die ca. 25 m hohen Gebäude im Umfeld. Eine weitere Verringerung der Gebäudehöhen würde allerdings – 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. Dieses widerspricht den städtebaulichen Zielen und wäre mit Belangen des Denkmalschutzes nicht vereinbar.

Um (moderate) städtebauliche Akzente zu setzen, wird als nördlicher und südlicher Abschluss der Bebauung entlang der Wannseebahn am S-Bahnhof Schöneberg und an der öffentlichen Parkanlage Gebäude mit einer Höhe von bis zu 79 m bzw. 79,5 m über NHN (38,0 m über Gelände) zugelassen.

In Entsprechung vieler Anregungen aus der Offenlage erfolgte für die überbaubaren Flächen an der Südspitze und am künftigen Park an der Nordspitze eine Reduzierung der maximal zulässigen Oberkante von 86,0 m auf 79,0 m über NN (entspricht Gebäudehöhen von nunmehr maximal 38 m statt 45

m). Zusätzlich wird die Baugrenze der höheren Teilfläche an der Südspitze Richtung Osten verschoben, so dass ein größerer Abstand zur Bestandsbebauung entsteht.

An der Torgauer Straße können in zwei Baufeldern beiderseits der neuen Zufahrt neue Gebäude entstehen. Auf einer Teilfläche an der Torgauer Straße wird als städtebauliche Akzentuierung eine Gebäudehöhe von 96,0 m über NHN (55,0 m über Gelände) zugelassen. Nach Westen sowie zum Gasometer hin verringert sich die zulässige Gebäudehöhe auf 74,5 m bzw. 71,0 m über NHN (33,0 m bzw. 29,5 m über Gelände).

Insgesamt wird eine Höhe zugelassen, die als städtebaulich verträglich auch im Kontext der Wohn- und Mischbebauung im Westen und Osten angesehen werden kann. Bei einer angenommenen Gebäudehöhe von ca. 25 m im Bestand ist das höchste zulässige Gebäude (im Gasometer) maximal etwas mehr als doppelt so hoch (Faktor 2,28). Dieses weist aber, wie auch das hohe Gebäude an der Torgauer Straße, einen größeren Abstand zu bestehenden Gebäuden auf. Die der bestehenden Wohnbebauung am nächsten kommenden Gebäude an der Wannseebahn wären maximal etwa einviertelmal (Faktoren 1,18 bzw. 1,32) bzw. an der Südspitze und an der Nordspitze (nach der aktuellen Änderung) maximal eineinhalbmal so hoch (Faktor 1,52).

Durch die Baugrenzen wird eine neue Sichtachse vom Sachsenendamm zum bestehenden Gasometer als Landmarke Schönebergs geschaffen. An der Torgauer Straße entsteht ein neuer Platzraum. Auch die Sichtachse zum Gasometer in der Bauflucht der Albertstraße bleibt künftig erhalten. Durch die Anordnung der Baufelder 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.

Im Gasometer wird durch Festsetzung einer Baugrenze und der Gebäudehöhe ein Baukörper mit einer Oberkante von 98,5 m über NHN (57,0 m über Gelände) ermöglicht. Die Festsetzung der Baugrenze mit einem Radius von 29,5 m für den neuen Baukörper wird gewährleisten, dass ein Abstand von etwa 0,7 m vom Stahlgerüst eingehalten wird. Das Erscheinungsbild des Gasometers wird sich durch die Bebauung im Innern verändern, die freie Durchsicht, die seit einigen Jahren vorherrschte, wird sich maximal auf die beiden oberen Ringe beschränken. Hierbei ist allerdings zu bedenken, dass die filigrane Stahlkonstruktion erst mit der Außerbetriebnahme dauerhaft erkennbar und zum Symbol geworden ist. Die ursprüngliche Gestalt des Gasometers war nicht die des heutigen Erscheinungsbildes. Der Gasometer war als Zweckbau konstruiert und als solcher genutzt. Auch wenn der teleskopartige Druckausgleichsbehälter in den letzten beiden Jahrzehnten nicht immer voll hochgefahren wurde, war die Konstruktion grundsätzlich dafür hergestellt und wurde früher auch als solche genutzt. So zeigte sich der Gasometer mit geschlossenen Stahlwänden über mehrere Ebenen des Gerüsts. 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 Stahlgerüsts 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 soll nur die grundsätzliche Bebaubarkeit des Innenraums regeln. Der Gasometer bleibt das höchste Bauwerk im Gebiet, das nächst höhere mögliche Gebäude an der Planstraße A wäre mit 55 m über Gelände deutlich kleiner als das Stahlgerüst des Gasometers (78 m).

Ein Vortreten von Gebäudeteilen für bauliche Verbindungen zwischen den bestehenden baulichen Anlagen und dem Neubau kann zugelassen werden, auch wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandflächen unterschritten werden. Mit dieser Regelung sollen konstruktive sowie untergeordnete Verbindungen ermöglicht werden.

Durch die Festsetzung der Oberkante von 98,5 m über NHN (57,0 m über Gelände) wird sichergestellt, dass die beiden oberen Felder (drei Ringe) des Stahlgerüsts freigehalten werden. Dachaufbauten auf dem neuen Gebäude sind nicht zulässig. Mit den genannten Regelungen, denen auch das Landesdenkmalamt und die Untere Denkmalschutzbehörde zugestimmt haben, kann gewährleistet

werden, dass der Gasometer sein charakteristisches Erscheinungsbild als 'Landmarke' behält. Das Stahlgerüst selbst wird nicht durch den Bebauungsplan festgesetzt. Der Bestand des Stahlgerüsts wird dadurch nicht in Frage gestellt. Sein Bestand ist aufgrund seines Denkmalstatus ausreichend gesichert.

Eine Beeinträchtigung der Luftverteidigungsanlage aufgrund der Gebäudehöhen und der Lage der Gebäude ist nach Auskunft der Wehrbereichsverwaltung nicht zu erwarten. Außer dem für diese Thematik nicht relevanten Gebäude im Gasometer überschreitet lediglich der Teil eines Baufeldes an der Torgauer Straße mit einer Höhe von 96,0 m über NHN (55,0 m über Gelände) geringfügig die maßgebliche Höhe von ca. 91,0 m über NHN (50,0 m über Gelände).

Die erforderlichen Mindestabstände werden zu Gebäuden auf den dem Plangebiet gegenüber liegenden Grundstücken durch die vorgesehenen Baugrenzen im Zusammenwirken mit den maximal zulässigen Gebäudehöhen eingehalten. Überwiegend ist der Abstand der Gebäude größer, als nach der Bauordnung für Berlin erforderlich. Die Besonnung einzelner Gebäude verringert sich zwar, Anhaltspunkte dafür, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auf Grundstücken im Umfeld des Plangebietes beeinträchtigt werden könnten, liegen jedoch nicht vor.

Die künftige 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 verschattet. Die durch die Gebäude verursachte Verschattung führt zu keiner erheblichen Einschränkung der Nutzbarkeit des Parks. Die künftige öffentliche Parkanlage südlich der Torgauer Straße ist aufgrund der Südlage von zusätzlichen Verschattungseffekten durch die neue Bebauung fast gar nicht betroffen.

Die Baugrenzen erlauben den Neubau mehrerer Gebäude unmittelbar westlich der S-Bahntrasse. Hierdurch entstehen geringfügig erhöhte Schallreflexionen. Zum Schutz der anschließenden Wohngebiete und der Grünanlage im Norden gegen zusätzliche Lärmimmissionen durch Reflexion entlang der S-Bahntrasse und im Bereich des Bolzplatzes sind entsprechend den Lärmpegelbereichen im Plangebiet passive, lärmabsorbierende Schallschutzmaßnahmen an den neuen Gebäuden nach DIN 4109 vorgesehen. Eine Vertiefung hierzu erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Auch andere, durch die Abstandsflächen mittelbar geschützte Belange werden nicht beeinträchtigt.

## 2.4 Dachaufbauten

Zur Erschließung der oberen Geschosse und der Unterbringung technischer Einrichtungen ist es erforderlich, oberhalb der festzusetzenden Oberkante Dachaufbauten zuzulassen (z. B. für Treppenhäuserkerne und Aufzugsanlagen). Gleichzeitig soll jedoch verhindert werden, dass durch diese technischen Anlagen ein zusätzliches Geschoss entstehen kann, das sich auf das Erscheinungsbild der Gebäude und die Abstandsflächen auswirkt. Die Zulässigkeit von Dachaufbauten oberhalb der zulässigen Gebäudeoberkante wird daher auf einen Umfang von 20 % des jeweiligen Baufeldes eingeschränkt. Darüber hinaus müssen die Dachaufbauten im Regelfall innerhalb eines gedachten Winkels von maximal 45° von der Gebäudekante zurücktreten, um etwaige zusätzliche Verschattungen im Winterhalbjahr zu minimieren und keine zusätzlichen Abstandsflächen hervorzurufen.

Eine Anrechnung entsprechenden Flächen für die genannten technischen Einrichtungen auf die Geschossfläche erfolgt nicht, da in diesen Bereichen keine Aufenthaltsräume entstehen können.

Treppenhäuser und Aufzüge können aus technischen Gründen auch unmittelbar an den Baugrenzen bzw. Gebäudeaußenkanten erforderlich sein. Sie werden daher ausnahmsweise auch unmittelbar an den Baugrenzen innerhalb der jeweiligen Baufelder zugelassen werden. Um eventuelle Beeinträchtigungen des Denkmalbereichs bzw. von Einzeldenkmälern zu minimieren, wird ihre Höhe auf 2,5 m oberhalb der jeweils festzusetzenden Oberkante und eine Fläche von jeweils 50 m<sup>2</sup> 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 können auch oberhalb der jeweiligen Oberkanten bzw. den in den vorgesehenen textlichen Festsetzungen 2.1 und 2.2 genannten Höhen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen.

Darüber hinaus soll im Plangebiet die Nutzung der Dachflächen zur Energiegewinnung mittels regenerativer Energiequellen – insbesondere der Solarenergie – ermöglicht werden. Daher werden oberhalb der festzusetzenden Oberkante Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien zugelassen. Die Anlagen dürfen eine Höhe von 2,50 m über der festzusetzenden Oberkante nicht überschreiten, um städtebauliche Einschränkungen zu vermeiden. Zusätzlich müssen auch diese Anlagen aus den oben erläuterten Gründen in einem Winkel von 45° oder weniger hinter die Gebäudekante zurücktreten, d.h. je höher die Anlagen werden, desto größer muss der Abstand von der jeweils maßgebenden Gebäudekante sein. Ausnahmsweise kann bezüglich der Dachaufbauten zur regenerativen Energiegewinnung eine Höhe bis zu 5,0 m zugelassen werden, hier ist im Einzelfall zu entscheiden. Dies soll nur gegeben sein, wenn die Anlagen städtebaulich vertretbar sind und ein experimenteller, das Gebiet in besonderer Weise aufwertender Charakter gegeben ist. So würden die vom Eigentümer für die geplanten Neubauten vorgesehenen, nicht konventionellen Solartechnologien darunter fallen. Diese erfordern ggf. eine größere Höhe können zugleich durch ihre spezifische Bauweise gestalterisch vertäglich integriert werden. Eine Sicherung dieser Ausnahme erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Die entsprechenden Regelungen gelten für alle Baufelder mit Ausnahme der denkmalgeschützten Gebäude, für die keine Oberkante festgesetzt wird. Sie gelten auch nicht für die Bebauung im Gasometer. Hier wird die Oberkante auf 98,5 m über NHN (57 m über Gelände) begrenzt. Überschreitungsmöglichkeiten durch Dachaufbauten aller Art über diese Oberkante hinaus sind ausgeschlossen, um die städtebaulich prägnante Wirkung des denkmalgeschützten Gasometer-Gerüsts nicht zu beeinträchtigen. Die beiden oberen Felder (drei Ringe) des Gerüsts sollen bewusst freigehalten werden.

Werbung auf Dächern soll generell nicht zulässig sein, um das Erscheinungsbild der Denkmale nicht einzuschränken sowie negative gestalterische Beeinträchtigungen und Störungen für das Umfeld auszuschließen.

## **2.5 Vordächer**

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. Dieses gilt nicht für Vordächer. Eine Verbesserung des Windkomforts, d.h. die Minderung der Auswirkungen von Fallwinden könnte insbesondere westlich des Baufeldes 15 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.

## **2.6 Abstandsflächen**

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch die Abstandsflächenregelungen der Bauordnung für Berlin. In § 6 BauOBl sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände festgelegt. Für Wohn-, Misch- und Kerngebiete gilt eine Abstandsflächentiefe von mindestens 0,4 H, d.h. 40 % der Gebäudehöhe. Nach der Bauordnung für Berlin müssen Abstandsflächen auf dem eige-

nen Grundstück liegen. Nach § 6 Abs. 1 Satz 3 der Bauordnung für Berlin ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

Nach § 6 der Bauordnung für Berlin müssen die Abstandsflächen auf dem Grundstück liegen. Die Abstandsflächen dürfen sich auch bis zur Mitte von öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen erstrecken. In die Abwägung werden hierbei auch die vorhandenen Bahnanlagen eingestellt, bei der aufgrund ihrer Bedeutung für den öffentlichen Nahverkehr in Berlin davon auszugehen ist, dass sie auch sehr langfristig als Verkehrsstrasse erhalten bleibt und nicht überbaut wird. Unter dieser Voraussetzung ist eine entsprechende Vorgehensweise hier gerechtfertigt.

Durch (ausdrückliche) Festsetzung im Bebauungsplan (so genannte erweiterte Baukörperfestsetzung) werden die Abstandsflächen gegenüber den Regelungen der Bauordnung jedoch verkürzt. Eine Übertragung von Baulasten auf andere Grundstücke ist damit nicht notwendig und nicht vorgesehen.

Zu den an den Geltungsbereich westlich und östlich angrenzenden Wohngrundstücken werden die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen durch die vorgesehenen Baugrenzen im Zusammenwirken mit den maximal zulässigen Gebäudehöhen auch ohne Verkürzung eingehalten. Überwiegend ist der Abstand der Gebäude größer, als nach der Bauordnung für Berlin erforderlich.

Die Lage von Abstandsflächen auf Nachbargrundstücken oder eine Überdeckung von Abstandsflächen der Neubebauung sowie der Bestandsbebauung erfolgt daher nicht. Im Ergebnis ergibt sich, dass die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange aufgrund der konkreten städtebaulichen Konstellation nicht beeinträchtigt sind. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewährleistet werden. Darüber hinaus erfolgte nach der Offenlage durch die Reduzierung der Oberkanten der überbaubaren Flächen um 7 m in den Bereichen an der Südspitze und an der Nordspitze eine weitere Verringerung der Abstandsflächen.

#### *Lage und Tiefe der Abstandsflächen*

Im Westen des Plangebietes grenzt eine mindestens 25 m breite Bahnanlage an das Plangebiet. Zur Grundstücksgrenze wird durch die Baugrenzen im Regelfall ein Abstand von mindestens 9,5 m eingehalten. Bei den Baufeldern 1 und 3 ist der Abstand zur Grundstücksgrenze geringer.

Die Abstandsflächentiefe beträgt bei den Gebäuden mit einer Oberkante von 71,0 m über NHN (29,5 m über Gelände) 11,8 m, beim 33 m hohen Gebäude 13,2 m und bei den Gebäuden mit einer Oberkante von 79,0 und 79,5 m über NHN (38 m über Gelände) 15,2 m. Wird ein Gebäude an die westliche Baugrenze im Baufeld 1 neu gebaut, ist auf einer Länge von maximal 30 m eine Abstandsfläche von 0,4 H möglich. Geringere Abstandsflächentiefen können nicht realisiert werden. Die darüber hinaus gehende Bebauung muss aufgrund der Baugrenzen eine etwas größere Abstandsflächentiefe einhalten. Auf den anderen Baufeldern entlang der Trasse der Wannseebahn kann nach Westen eine Abstandsfläche von 0,5 H nicht unterschritten werden.

Nach den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans sind für die Neubauten keine Dächer oberhalb der Oberkante zulässig. Zulässig sind lediglich Dachaufbauten. Diese unterscheiden sich von Dächern insofern, als dass sie (in der Regel) eine senkrechte Abschlusswand haben. Durch die Dachaufbauten werden keine zusätzlichen Abstandsflächen erzeugt, da die Oberkante der Dachaufbauten in einem Winkel von maximal 45 Grad° hinter die Gebäudekante zurücktreten muss. So können keine Abstandsflächen entstehen, die größer sind als die des Hauptgebäudes.

Nördlich des Kerngebietes grenzt eine festzusetzende öffentliche Parkanlage an. Gegenüberliegende Bebauung im Sinne der bauordnungsrechtlichen Regelungen ist nicht vorhanden.

Im Osten des Kerngebietes überschreiten die Abstandsflächen der im Gasometer möglichen Bebauung und des südlich angrenzenden Baufeldes die Grundstücksgrenze, nicht jedoch die Mitte der angrenzenden Grünanlage<sup>2</sup>. Von der Mitte der Grünanlage hält die Abstandsfläche der Bebauung im

<sup>2</sup> Aufgrund des laufenden Bebauungsplanverfahrens XI-231b wurde hinsichtlich der Abmessungen der Grünanlage von der künftigen Dimension ausgegangen. Auch wenn das Bebauungsplanverfahren XI-231b nicht zu Ende geführt werde sollte, ergibt sich keine andere Betrachtungsweise, da die betreffenden Flurstücke 39 und 8 als planfestgestellte Bahnfläche ein-

Gasometer an der ungünstigsten Stelle einen Abstand von rd. 11 m ein. Es ergibt sich somit eine Abstandsflächentiefe von mindestens 0,6 H. Das Baufeld 14 bleibt deutlich weiter von der Mitte der öffentlichen Parkanlage entfernt.

Im Süden des Kerngebietes grenzen die Torgauer Straße, eine öffentliche Parkanlage und Bahnflächen an. Auch hier ist aufgrund der Baugrenzen zu gegenüberliegenden Grundstücken eine Abstandsflächentiefe von mindestens 0,6 H gewährleistet. Eine Überbauung der Bahnflächen ist nicht zu erwarten.

Anhaltspunkte dafür, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auf Grundstücken im Umfeld des Plangebietes beeinträchtigt werden könnten, liegen nicht vor (vgl. Umweltbericht), auch wenn die Besonnung einzelner Gebäude sich verringert. Auch andere, durch die Abstandsflächen mittelbar geschützte Belange werden nicht beeinträchtigt. Die Untersuchung der lufthygienischen Situation ergab, dass aufgrund der Neubebauung keine problematischen Situationen entstehen oder verstärkt werden. Im Ergebnis der Untersuchung zum Klima wurden keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Durchlüftung prognostiziert. Auch führen reduzierte Abstandsflächen nicht zu einer verschlechterten Aufenthaltsqualität im Hinblick auf den Windkomfort.

Die Untersuchung zum Schallschutz ergab eine geringfügige Erhöhung der Lärmbelastung entlang der Wannseebahn aufgrund von zusätzlichen Reflexionen (0,6 dB(A) tags und 0,5 dB(A) nachts). 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.

Die Neubaureihe entlang der Ebersstraße verstellt den Blick von den Gebäuden der Ebersstraße auf vorhandene Einzeldenkmale. Der Ausblick aus den Gebäuden auf das 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 bestimmten 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 keine ungewöhnliche 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.

Belange des Brandschutzes werden nicht beeinträchtigt. Dieses ist bereits aufgrund der Einhaltung der Abstandsflächen deutlich. Der erforderliche Mindestabstand von 5 m wird überall zur Nachbarbebauung erheblich überschritten.

Im Kerngebiet selbst werden sich bei maximaler Ausnutzung der Festsetzungen (Baugrenzen / Gebäudehöhen) die nach der Bauordnung für Berlin erforderlichen Abstandsflächen zwischen einzelnen Gebäuden in Teilbereichen überdecken. Darüber hinaus werden in Teilbereichen Gebäude in den Ab-

---

zustufen sind. Bahnbezogene Gebäude wären hier zwar nicht grundsätzlich ausgeschlossen, können aufgrund der nur auf die Widmung bezogenen möglichen Nutzung keine Höhe erhalten, die zu einer Überlagerung von Abstandsflächen führen würde.

---

standsflächen liegen. Um dieses planungsrechtlich zu ermöglichen, erfolgen ausdrückliche Festsetzungen gemäß § 6 Abs. 8 BauOBl. Diese Festsetzungen führen dazu, dass keine Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin erforderlich sind.

Diese Verringerung der Abstandsflächen in bestimmten Abschnitten ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Es ist das städtebauliche Ziel des Plangebers im Plangebiet, eine attraktive Nutzungsmischung zu ermöglichen, die zur Belebung des Areals beiträgt. Dieses erfordert ein Mindestmaß an Nutzungen im Plangebiet. Gleichzeitig sollen die Obergrenzen nach § 17 der Baunutzungsverordnung nicht überschritten werden. 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 ehemaligen GASAG-Geländes 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 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 sich Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin überdecken oder auf andere Gebäude erstrecken würden, werden im Folgenden differenziert dargestellt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine Betrachtung des ungünstigsten Falls handelt, d.h. es wird unterstellt, dass alle Baufelder bis an die Baugrenzen und bis zur zulässigen Oberkante bebaut werden. Dieses ist aufgrund der beabsichtigten Festsetzung einer Geschossfläche, die im Regelfall rd. 15 bis 30 % geringer ist, als es das maximal mögliche Volumen zulässt, für die jeweiligen Baufelder nicht realisierbar. Die tatsächliche Situation wird sich also in der Gesamtschau grundsätzlich günstiger darstellen.

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

- Die Abstandsflächen des Baufeldes 1 überdecken sich nicht mit den Abstandsflächen anderer Baufelder.
  - Die Abstandsflächen des Baufeldes 2 und des Baufeldes 3 überlagern sich geringfügig. Die maximale Überlagerung beträgt 2 m. Die Überdeckung erfolgt auf einer Länge von rd. 16 m.
  - Zwischen den Baufeldern 3 und 4 ist eine Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,2 H vorgesehen; d.h. bei einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H erfolgt eine fast vollständige Überdeckung, wobei die Abstandsfläche des Baufeldes 3 geringfügig, d.h. in einer Tiefe von 1,2 m auf das Baufeld 4 fällt, da in beiden Baufeldern unterschiedliche Gebäudeoberkanten zulässig sein sollen.
  - Zwischen den Baufeldern 4 und 5 überdecken sich die Abstandsflächen vollständig, d.h. es erfolgt eine Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,2 H. In beiden Baufeldern sollen identische Gebäudehöhen zulässig sein.
  - Zwischen den Baufeldern 6 und 7 überdecken sich die Abstandsflächen nahezu vollständig. Aufgrund der erfolgten Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe auf 79,5 m über NHN (38 m über Gelände) im Baufeld 7 ist ein Überdecken des Baufeldes 6 durch die Abstandsfläche de facto nicht mehr gegeben. Die Abstandsfläche des Baufeldes 6 überdeckt sich nach Südosten mit der Abstandsfläche des denkmalgeschützten Gebäudes im Baufeld 10 in einer Tiefe von rd. 5 m.
  - Zwischen dem Baufeld 7 und dem Baufeld 8 beträgt der Abstand rd. 15 m. Die Abstandsflächen überdecken sich bei einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H nahezu vollständig. Eine Überdeckung
-

des Baufeldes 8 durch die Abstandsflächen ist durch die erfolgte Höhenreduzierung im Baufeld 7 hier ebenfalls nicht mehr gegeben.

- Die Abstandsflächen des Baufeldes 9 überdecken sich nicht mit den Abstandsflächen anderer Baufelder.
- Die Abstandsflächen des Baufeldes 11 im Stahlgerüst des Gasometers überdecken sich mit denen der Gebäude in den Baufeldern 10, 12, 13 und 14 und erstrecken sich dazu geringfügig auf die genannten Baufelder. Die Überdeckung betrifft dabei jeweils Teilflächen im Eckbereich der jeweiligen Baufelder.
- Zwischen den Baufeldern 14 und 15 überdecken sich die Abstandsflächen in einer Tiefe von rd. 12 m. Zudem erstreckt sich die Abstandsfläche des Baufeldes 15 auf das Baufeld 14 (4 m).
- Das Baufeld 16 – auch hier handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude, befindet sich etwa zu zwei Drittel in der Abstandsfläche des Baufeldes 15.

Aufgrund der Reduzierung der Abstandsflächen durch die vorgesehenen ausdrücklichen Festsetzungen im Bebauungsplan<sup>3</sup> ist zu prüfen, ob die aus städtebaulichen Gründen erforderliche Verringerung bzw. Überdeckung von Abstandsflächen die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange (insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse) beeinträchtigt sind. Eine Prüfung der Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich, da Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig sind, d.h. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ausreichend Handlungsmöglichkeiten bestehen, dieses zu gewährleisten. Im Folgenden wird auf die Einzelnen, möglicherweise betroffenen Belange eingegangen.

#### *Schallschutz*

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde für das Kerngebiet festgestellt, dass durch die Gebietsentwicklung keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu erwarten sind. Zwar sind in den Bereichen reduzierter Abstandsflächen, insbesondere zwischen den Baufeldern 3 und 4, 4 und 5, 6 und 7 sowie 14 und 15 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 Abschnitte, bei denen die erforderlichen Abstandsflächentiefen eingehalten werden, d.h. die Abstandsflächen führen nicht zu einer Erhöhung der Lärmbelastung. Am ungünstigsten Immissionspunkt (IP 145 auf der Nordostseite des Baufeldes 4) werden Werte von rd. 56 - 57 dB(A) tags und 49 - 52 dB(A)<sup>4</sup> nachts erreicht. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 liegen bei 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts.

Zwischen den Baufeldern 14 und 15 resultiert die Lärmbelastung ausschließlich aus der Zufahrt zum Plangebiet. Die Werte am Immissionspunkt 111 (Ostseite des Baufeldes 15) liegen tags bei maximal 63,8 dB(A), nachts bei maximal 56,4 dB(A). Die Orientierungswerte nach DIN 18005 von 65 dB(A) tags werden 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.

#### *Lufthygiene*

Im Ergebnis der Untersuchung der lufthygienischen Situation stellten die Gutachter fest, dass es in Bezug auf die Stickstoffdioxid-Immissionen (NO<sub>2</sub>) nach Realisierung der nach dem Bebauungsplan

<sup>3</sup> Es erfolgt eine so genannte 'erweiterte Baukörperfestsetzung', d.h. die (künftigen) Baukörper werden mit dem Ziel, eine bestimmte städtebauliche Figur zu sichern, mit Baugrenzen umfasst, wobei im Verhältnis zum Baukörper ein angemessener Spielraum für den Gebäudeentwurf gewährt wird. Die Festsetzung wird durch zusätzliche Festsetzung der Geschossfläche als Höchstgrenze ergänzt. Die 'erweiterte Baukörperausweisung' ist eine 'ausdrückliche Festsetzung' im Sinne von § 6 Abs. 8 BauOBln. Einer ergänzenden textlichen Festsetzung, dass an die jeweiligen Baugrenzen unter Einschränkung der Abstandsflächen der Bauordnung für Berlin herangebaut werden kann, bedarf es daher nicht.

<sup>4</sup> Je nach betrachteter Höhenlage (Geschoss) variieren die Werte geringfügig

zulässigen Gebäude nicht zu auffälligen Schadstoffanreicherungen kommt. Der Gehalt an Feinstaub PM<sub>10</sub> (mittlerer aerodynamischer Partikeldurchmesser von 10 Mikrometern) in der Luft ist demnach ebenfalls niedrig. Entsprechendes gilt für Benzol- und PM<sub>2,5</sub>-Immissionen. Die ab 2010 bzw. 2015 geltenden Grenzwerte werden nach Aussage der Gutachter sicher unterschritten.

#### *Klima / Wind*

Im Fachgutachten Klima wurde im Ergebnis festgehalten, dass aus klimatischer Sicht keine erhebliche Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Beachtung der Planungshinweise zu erwarten ist. Die Planungsempfehlungen beziehen sich jedoch 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.

#### *Ausblick / Sozialabstand*

Der Ausblick aus dem Fenster spielt bei Arbeitsstätten eine untergeordnete Rolle. Seit der Novellierung der Arbeitsstättenverordnung im Jahr 2004 ist auch die bis dahin enthaltene Regelung entfallen, dass Arbeits-, Pausen-, Bereitschafts-, Liege- und Sanitätsräume grundsätzlich eine Sichtverbindung nach außen haben müssen, entfallen. Beschäftigte müssen allerdings ausreichend Tageslicht erhalten. Dieses ist gegeben (siehe unten). Aufgrund der Struktur der Baufelder wird ein angemessener Ausblick nach außen in den meisten Fällen allerdings möglich sein. Selbst in Bereichen, in denen sich Abstandsflächen überdecken würden, ist dieses überwiegend gegeben, da keine langen Schluchten zwischen den Baufeldern entstehen können.

Einblicke von einander gegenüber liegenden 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 künftige Bauherr es selbst in der Hand, durch entsprechende Grundrissgestaltung (z. B. Anordnung von Erschließungswegen, Neben- und Lagerräumen) mögliche 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.

#### *Belichtung und Besonnung*

Um die künftige Situation im Hinblick auf die Belichtung und Besonnung der künftigen Gebäude im Plangebiet beurteilen zu können, wurde eine umfangreiche Verschattungsstudie erarbeitet, 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 eine ausreichende Belichtung im Plangebiet 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."

Im Folgenden wird auf die Besonnung- und Belichtungssituation für jede der potenziellen Fassaden<sup>5</sup> eingegangen, die an Baugrenzen errichtet werden können, 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 1,0 H – abhängig von der Lage der Gebäude – eine gegenseitige Verschattung erfolgen kann. Im Einzelnen stellt sich die Besonnung und Belichtung – alle Angaben beziehen sich auf den 21. März<sup>6</sup> – wie folgt dar:

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Die theoretisch maximale Sonnenscheindauer am 21. März beträgt 12 Stunden. Abhängig von der Ausrichtung der jeweiligen Fassade ist die erreichbare maximale Besonnung geringer.

- **Baufeld 1**

Da die Abstandsflächen des Baufeldes 1 gegenüber den Regelungen der Bauordnung für Berlin nicht eingeschränkt werden, ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Besonnung und Belichtung.
  - **Baufeld 2**

Es kommt zu einer geringfügigen Überdeckung mit den Abstandsflächen des nördlich gegenüber liegenden Baufeldes 3. Aufgrund der Orientierung der Fassade kommt es jedoch zu keinem Schattenwurf des Gebäudes im Baufeld 3 auf das Baufeld 2.
  - **Baufeld 3**

Die Überdeckung bzw. Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen betrifft 2/3 der nördlichen Seite des Baufeldes. Die nordwestliche Fassade erhält mindestens 1,5 Stunden nahezu vollständig Sonne. Im südlichen Abschnitt weisen die Gebäude an der schmalsten Stelle einen Abstand von rd. 28 m auf. Dieser Abstand entspricht der Breite einer üblichen, eher großzügigen Straße in Berlin. Aus der Verschattungsstudie geht hervor, dass der Fassadenabschnitt mindestens drei Stunden uneingeschränkt Sonne erhält. Aus dem Baufeld 2 fallen aufgrund der geringen Höhe keine relevanten Schatten auf das Baufeld 3.
  - **Baufeld 4**

Die Überdeckung bzw. Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen betrifft die beiden schmalen Seiten des Baufeldes. Die nordöstliche Fassade (gegenüber Baufeld 5) erhält etwa 45 Minuten vollständig Sonne. Allerdings resultiert diese Verschattung nicht aus dem gegenüber liegenden Gebäude, sondern an der Orientierung der Fassade. Eine größere Abstandsfläche würde auch nicht zu einer besseren Besonnung führen. Die südwestliche Fassade liegt eine Stunde vollständig in der Sonne, hier wirkt sich auch die Verschattung des höheren Gebäudeteils im Baufeld 15 aus.
  - **Baufeld 5**

Die Überdeckung bzw. Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen betrifft die südliche Seite des Baufeldes. Die südwestliche Fassade (gegenüber Baufeld 4) erhält mindestens 1,5 Stunden fast vollständig Sonne. In diesem Zeitraum fällt lediglich der Schatten des östlich gelegenen denkmalgeschützten Gebäudes (Wasserturm) teilweise auf die Fassade, dessen Abstandsflächen sich allerdings nicht mit denen der betroffenen Fassade überdecken. Über mehr als fünf weitere Stunden ist weniger als 1/3 der Fassade verschattet.
  - **Baufeld 6**

Die Überdeckung von Abstandsflächen betrifft die nordöstliche Fassade und in geringfügigem Umfang die südöstliche Fassade. Die Nordostfassade erhält am Morgen 1,5 Stunden vollständig Sonne. Dieses entspricht der Besonnungsdauer der Nordostfassade des Baufeldes 7, dessen Abstandsflächen keine Einschränkungen aufweisen. Insofern resultieren aufgrund der Einschränkung der Abstandsflächen keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Besonnung. Die Südostfassade wird mindestens 4,5 Stunden vollständig besonnt. Aus dem direkt gegenüber liegenden, niedrigeren Gebäude resultiert hierbei keine Verschattung, sodass eine Vergrößerung des Abstandes nicht zu einer Verbesserung der Besonnung führen würde.
  - **Baufeld 7**

Die erforderlichen Abstandsflächen werden an der südwestlichen und der südöstlichen Fassade (gegenüber Baufeld 8) unterschritten, wobei bei letztgenannter nur eine teilweise Überdeckung vorhanden ist. Die südwestliche Fassade (gegenüber Baufeld 6) 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.
-

## Begründung

- **Baufeld 8**

Im Baufeld 8 werden an der Nordwestfassade die Abstandsflächen unterschritten. Die Nordwestfassade liegt am Vormittag im eigenen Gebäudeschatten und erhält 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 im Baufeld.
  - **Baufeld 9**

Beim Baufeld 9 kommt es zu keiner Überdeckung von Abstandsflächen, sodass keine Beeinträchtigungen von Belichtung und Besonnung zu erwarten sind.
  - **Baufeld 10**

Im Baufeld 10 kommt es an der nordwestlichen Fassade und der südöstlichen Ecke zur Überdeckung von Abstandsflächen. Die westliche und die östliche Fassade erhalten im betroffenen Bereich eine bis eineinhalb Stunden Sonnenlicht. Auf die gesamte südliche Fassade fällt nahezu drei Stunden direktes Sonnenlicht.
  - **Baufeld 11**

Die Abstandsflächen der Bebauung im Gasometer überdecken sich mit den Abstandsflächen der Baufelder 10, 12 und 13 und erstrecken sich teilweise auf diese Gebäude. Eine Verschiebung des Baufeldes im Stahlgerüst des Gasometers mit dem Ziel einer geringeren Überdeckung von Abstandsflächen ist aufgrund der Ortsgebundenheit des Stahlgerüsts ebensowenig möglich, wie eine Verschiebung der anderen denkmalgeschützten Gebäude. Die Besonnung des Gebäudes im Gasometer ist aufgrund der denkmalgeschützten Gebäude nicht eingeschränkt, da die Gebäude im Nordwesten des Baufeldes 11 liegen und überwiegend nur eine geringe Höhe aufweisen. Darüber hinaus kommt es zu einer Überdeckung mit den Abstandsflächen des Baufeldes 14 mit denen des Baufeldes 11, auf das sie sich zudem geringfügig erstrecken. Der geringste Abstand zwischen beiden Baufeldern beträgt rd. 22,1 m. Die betroffenen Bereiche liegen mindestens 4 Stunden in der Sonne, wobei vom Schattenwurf überwiegend nur die unteren Geschosse betroffen sind.
  - **Baufeld 12**

Die Abstandsflächen des Baufeldes 12 überdecken sich in einem begrenzten Abschnitt der nordöstlichen Gebäudeecke mit denen der zulässigen Bebauung im Gasometer (Baufeld 11). Die östlich orientierte Fassade der von der Abstandsflächenüberdeckung betroffenen Ecke des Gebäudes erhält vier Stunden Sonne. Am Giebel ist die Besonnung bereits aufgrund der Orientierung nach Norden 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 gegenüber liegende Gebäude erst in größerer Entfernung angeordnet ist.
  - **Baufeld 13**

Das Baufeld 13 hat eine Grundfläche von rd. 46 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um einen denkmalgeschützten Betriebsraum, dessen Abstandsflächen sich geringfügig mit denen des Baufeldes 11 überdecken. 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. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass sich das Gebäude kaum für dauerhafte Arbeitsplätze eignet. Vorstellbar wäre eine Nutzung als Zugang zur künftigen Tiefgarage.
  - **Baufeld 14**

Die nordöstliche Fassade des Baufeldes erhält morgens komplett zwei Stunden Sonne. Eine Verschattung durch das im Gasometer zulässige Gebäude erfolgt aufgrund der Lage nördlich
-

des Baufeldes 14 nicht. Die Belichtung dieser Seite des Baufeldes ist als unproblematisch einzustufen, da das Baufeld 11 der Baugrenze nicht direkt gegenüber liegt. Die Überlagerung der Abstandsflächen resultiert im Wesentlichen aus der atypischen runden Form des Baufeldes 11. Die nordwestliche Ecke des Baufeldes erhält für eine halbe Stunde Sonne. Dieses ist jedoch nicht durch eine Verschattung durch Gebäude im Baufeld 11 zurückzuführen, sondern ebenfalls auf die Orientierung Richtung Norden.

Die westliche Fassade, gegenüber dem Baufeld 15 erhält für mindestens eine Stunde vollständig Sonne.

– Baufeld 15

Durch die beabsichtigten Festsetzungen werden die Abstandsflächen eines Teils der östlichen Baugrenze verkürzt. Die östliche Fassade (gegenüber Baufeld 14) ist für mindestens 1,5 Stunden am Vormittag vollständig besonnt. Für mindestens vier Stunden liegt mindestens die Hälfte der Fassade in der Sonne. Die Nordwestfassade erhält am Nachmittag für mindestens 2 Stunden komplett Sonne.

– Baufeld 16

Das Baufeld umfasst das ca. 65 m<sup>2</sup> große denkmalgeschützte Bestandsgebäude. Aufgrund seiner Anordnung auf dem Grundstück in Bezug auf die anderen Gebäude liegt das Gebäude zwischen 8.00 Uhr und 17.00 Uhr in der Sonne. Eine ausreichende Belichtung dieses Gebäudes mit einer Grundfläche von rd. 85 m<sup>2</sup> 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 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 Baufelder dadurch näher an die denkmalgeschützten Gebäude heranrücken. Dies ist aus Gründen des Denkmalschutzes nicht vertretbar.

Bei der Überdeckung der Abstandsflächen durch das Baufeld 11 (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 Baufeldern 10, 12 und 13 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 gegenüber liegenden 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.

### *Denkmalschutz*

Die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes hat Einfluss auf die mögliche Anordnung der künftigen 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.

### *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 eingehalten.

## **3. 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 gegenwärtigen bzw. künftigen öffentlichen Straßenlandes liegenden Leitungen ist keine entsprechende Sicherung erforderlich. Die Entwässerung der geplanten öffentlichen Straßenflächen ist gewährleistet.

### **3.1 Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Trägers der Versorgung mit Elektroenergie**

Zwei 110-kV-Ölkabelsysteme von überörtlicher Bedeutung (eine Trasse) und verschiedene Begleitkabel unterqueren das künftige Kerngebiet in West-Ost-Richtung zwischen der Wannseebahn und der Torgauer Straße. Die Leitungstrasse ist aufgrund ihrer Bedeutung für die Versorgung mit elektrischer Energie unterirdisch in einer Breite von 4 m durch ein Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Trägers der Versorgung mit Elektroenergie zu belasten. Diese Breite ist ausreichend, um den Bestand der Kabelanlagen zu gewährleisten. Hierfür wird zeichnerisch ein 5 m breiter Korridor bestimmt, in dem sich die Leitungstrasse befindet. Die konkrete Tiefenlage wird durch den Bebauungsplan nicht geregelt, da die Leitung bereits vorhanden ist. Privatrechtliche Regelungen zwischen Grundstückseigentümer und Leitungsträger bleiben unberührt.

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 Leitungstrasse 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. Dieses kann sich z. B. aufgrund eines Konfliktes zwischen der geplanten, jedoch nicht zur Festsetzung vorgesehenen Tiefgaragenzufahrt und der Leitungstrasse ergeben. In diesem Fall liegt es in der Hand des Grundstückseigentümers, die Tiefgaragenzufahrt anders auszuführen oder eine andere einvernehmliche Regelung mit dem Leitungsträger herbeizuführen.

## 4. Verkehrserschließung

### 4.1 Verkehrsgutachten<sup>7</sup>

Zur Beurteilung der zukünftigen Funktionsfähigkeit der Erschließung wurden Verkehrsprognosen für das Jahr 2015 durchgeführt. Grundlage war das Netzmodell der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Eine Aktualisierung dieses Netzmodells für den Prognosehorizont 2025 ist gegenwärtig in Bearbeitung, steht jedoch bisher nicht zur Verfügung. Erste Ergebnisse der Berechnungen für 2025 geben keinen Anhaltspunkt dafür, dass mit künftig mit höheren Belastungen zu rechnen ist. Vielmehr kann von einer guten Vergleichbarkeit oder etwas geringeren Belastungen im Straßennetz ausgegangen werden.

Es erfolgten Berechnungen sowohl für den sogenannten Nullfall, d.h. ohne Realisierung der künftig zulässigen Nutzung im Plangebiet, als auch für den Planfall, d.h. mit Realisierung der künftig zulässigen Bebauung im Plangebiet. Die Tatsache, dass auch ohne das Planverfahren eine Nutzungsintensivierung möglich wäre, blieb unberücksichtigt. Insofern ergibt der Vergleich von Planfall und Nullfall etwas größere Auswirkungen. Dieses wird in der Abwägung berücksichtigt, da eine quantitative Berücksichtigung in der Verkehrsprognose mit Unsicherheiten behaftet ist.

Sowohl für den Prognose-Nullfall als auch für den Prognose-Planfall wurden die außerhalb des Plangebietes geplanten Nutzungsverdichtungen berücksichtigt. Dieses betrifft insbesondere die städtebauliche Entwicklung der 'Schöneberger Linse' südlich der Ringbahn, der Bahnhof Südkreuz mit angrenzender Nutzung sowie das Gewerbegebiet Naumannstraße.

Die Berechnungen ergaben, dass die Torgauer Straße für die Erschließung des Plangebietes nicht ausreichend ist, zumal die Einziehung des Straßenlandes im Bereich des künftigen Cheruskerparkes (Bebauungsplan XI-231b) berücksichtigt wurde. Daher ist – entsprechend den Vorstudien – eine neue Erschließung nach Süden zum Sachsendamm erforderlich. Für den nördlichen Teil dieser Planstraße A ist nach dem Verkehrsgutachten mit einer Verkehrsbelegung von 7.200 Kfz/24 h zu rechnen. Für dieses Verkehrsaufkommen ist ein zweistreifiger Querschnitt (eine Fahrspur je Richtung) ausreichend. Für den südlichen Teil der Planstraße A zwischen Sachsendamm und Tempelhofer Weg wurde im Prognose-Planfall eine Belastung von 15.500 Kfz/24 h ermittelt. Zur Sicherstellung der leistungsfähigen Abwicklung der Abbiegeströme am Knotenpunkt Planstraße A / Sachsendamm sind für diesen Teilabschnitt der Planstraße A zwei Fahrstreifen in Richtung Süden erforderlich, um die Verkehre des Gebiets der 'Schöneberger Linse' aufzunehmen. Die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet können dann problemlos mit aufgenommen werden. In der Gegenrichtung reicht ein Fahrstreifen für den vom Sachsendamm abfließenden Verkehr. Am Knotenpunkt Tempelhofer Weg / Planstraße A ist zur Sicherstellung eines leistungsfähigen Verkehrsablaufs eine Lichtsignalanlage zu errichten. Ein Umbau der Signalanlage Sachsendamm / Planstraße A ist erforderlich.

Für die Torgauer Straße wird nach Realisierung der Planstraße A nur noch eine Kfz-Belastung von 1.100 Kfz/24h prognostiziert. Die Torgauer Straße kann als untergeordnete Zufahrt (nur rechts rein und rechts raus) bestehen bleiben. Dabei wäre auch die Verkehrsführung als vom Gebiet abführende Einbahnstraße mit der Zulassung von Fahrradverkehr in der Gegenrichtung möglich.

Im Nebenstraßennetz des Umfeldes des Bebauungsplans (Ebersstraße, 'Schöneberger Insel') ist aufgrund der im Geltungsbereich künftig zusätzlich zulässigen Nutzungen kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Für das Hauptstraßennetz (Sachsendamm, Dominicusstraße, Tempelhofer Weg) werden nur geringe Verkehrszunahmen in Höhe von rund 3 % prognostiziert. Teilweise können sich durch Verlagerungseffekte sogar leichte Verkehrsentlastungen ergeben. Die Verkehrsbelastung der Anschlussstelle der A 103 / A 100 nimmt infolge der zulässigen Entwicklung im Plangebiet voraussichtlich nur um 5 % zu.

<sup>7</sup> Grundlage des folgenden Kapitels ist die "Verkehrliche Untersuchung für das EUREF-Gelände im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in Berlin", Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, September 2008

## 4.2 Planstraße A

Da die Torgauer Straße allein zur verkehrlichen Erschließung aller im Kerngebiet künftig zulässigen Nutzungen nicht ausreichend ist und damit die Erschließung als Zulässigkeitsvoraussetzung für Vorhaben im Kerngebiet gemäß BauGB § 30 nicht gewährleistet wäre, soll eine neue Erschließungsstraße (Planstraße A) planungsrechtlich gesichert werden, die eine Verbindung zwischen der Torgauer Straße und dem Tempelhofer Weg sowie dem Sachsenendamm herstellt. In der Straßenbreite können neben der Fahrbahn beidseitig Gehwege und Angebotsstreifen für Radfahrer/innen angeordnet werden. Hierbei wurde auch das Ergebnis einer Prüfung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Auftrag des Abgeordnetenhauses berücksichtigt, für welche der Berliner S-Bahnbrücken eine Aufweitung zugunsten des Umweltverbundes verkehrlich sinnvoll ist. Diese ergab, dass ein neuer Tunnel unter der Bahntrasse verkehrlich notwendig ist. Zur mit dem Bebauungsplan zu sichernden Unterquerung heißt es im Schlussbericht: "Über die Umsetzung der Maßnahme Nr. 14 (neuer Personentunnel unter dem Berliner Innenring) mit Kosten in Höhe von 1.040 T € kann erst entschieden werden, wenn die Planungen des Bezirks Tempelhof-Schöneberg über die Umfeldgestaltung (Erweiterung des Cheruskerparks und Umgestaltung des ehem. GASAG-Geländes an der Torgauer Straße) abgeschlossen sind."

Die Lage der Straßenverkehrsfläche wurde so gewählt, dass die Fahrbahn erst hinter dem Ende der Friedrich-Gerlach-Brücke in den Sachsenendamm einmündet. Den bauordnungsrechtlichen Erfordernissen des dort befindlichen Stützbauwerks wird Rechnung getragen.

Die Breite der Straßenverkehrsfläche zwischen Sachsenendamm und Tempelhofer Weg beträgt 28 m. In diesem Querschnitt können neben drei Fahrspuren (davon zwei Richtung Sachsenendamm) beidseitige Radfahrstreifen und Gehwege mit einer Breite von 3,0 m untergebracht werden.

Nördlich des Tempelhofer Weges erfolgt eine Aufweitung auf 29 m, da hier die Stützmauern für die Eisenbahnüberführung beginnen. Da in diesem Bereich nur noch eine Fahrspur je Richtung erforderlich ist, können in einem Abschnitt beidseitig Parkplätze angeordnet werden. Die Gehwege erhalten eine Breite von jeweils mindestens 3,65 m.

Bei der beabsichtigten Festsetzung der Breite der Straßenverkehrsfläche südlich der S-Bahntrasse wurde auch berücksichtigt, dass hier ein ca. 5 m breiter Grünstreifen eingeordnet werden kann. Damit wird den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprochen, der hier eine überörtliche Grünverbindung vorsieht. Die Grünverbindung wird allerdings unter der Bahntrasse nicht weitergeführt.

Im Rahmen eines Vorentwurfes der Straßenplanung wurde auch berücksichtigt, dass zur Höhenlage der Straße nicht nur die bestehenden Gleisanlagen der S-Bahn erhalten bleiben müssen, sondern auch die Gleise des Abzweiges am Bahnhof Schöneberg zum Berliner Innenring (so genannte Strecke 6176). Dieses 'Gütergleis' ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt zwar durch die Deutsche Bahn AG stillgelegt, gemäß Flächennutzungsplan jedoch weiterhin als Bahnfläche vorgesehen. An der Trassenfreihaltung wird seitens des Landes Berlin auch weiterhin festgehalten. Dieses führt dazu, dass die Straße tiefer liegen muss.

Zur barrierefreien Gestaltung des Tunnels unterhalb der Eisenbahnüberführung sollen daher Geh- und Radweg auf einem anderen Höhenniveau geführt werden als die Fahrbahn. Dadurch ist es möglich, das Gefälle von Geh- und Radweg südlich der S-Bahntrasse auf ca. 3 % zu verringern, während die Fahrbahn ein Gefälle von ca. 5 % hat. Diese Vorgehensweise ermöglicht es auch ungeübten Fahrradfahrer/innen, die Steigung zu bewältigen. Der Fahrradstreifen muss daher in einen Radweg überführt werden. Im Bereich des Tunnels kann der Gehweg eine Breite von 3,0 m, der Radweg eine Breite von 1,6 m erhalten. Nach Norden wird der Gehweg dann wieder moderat aufgeweitet.

Da mit der erforderlichen Eisenbahnüberführung eine planfestgestellte Anlage tangiert wird, erfolgen parallel zum Bebauungsplanverfahren Abstimmungen mit der Deutschen Bahn AG und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. In der vorgesehenen Breite kann der dargestellte Querschnitt realisiert werden. In der lichten Breite von 19,2 m ist auch eine Einordnung der erforderlichen Stützmauern möglich. Zur Sicherung der Wiederaktivierung eines Überführungsgleises werden zwei Teilflächen der planfestgestellten Bahnanlage unmittelbar südlich der Eisenbahnüberführung als Bahnflä-

chen in Form einer nachrichtlichen Übernahme dargestellt. Weitere technische Details werden in dem eisenbahnrechtlichen Planfeststellungsverfahren geregelt, dass ergänzend erforderlich ist.

Im Bereich der Kreuzung der Planstraße A mit dem Tempelhofer Weg wurde der Ansatz des neuen Querschnitts des Tempelhofer Weges berücksichtigt.

Die für den Bau der Straße erforderlichen Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum des Landes Berlin. Mit der Deutschen Bahn AG soll eine Kreuzungsvereinbarung abgeschlossen werden. Aufgrund der Zuständigkeitsregelungen im Land Berlin ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für den Abschluss der Vereinbarung zuständig. Eine Teilfläche unmittelbar nördlich der Bahntrasse und eine Teilfläche im Einmündungsbereich mit dem Tempelhofer Weg befinden sich in Privateigentum. Hier wird eine einvernehmliche Regelung mit dem Eigentümer angestrebt.

Die im künftigen öffentlichen Straßenland vorhandenen Leitungen sowie die funktionale Einteilung der künftigen Straßenverkehrsfläche können im Rahmen der Straßenplanung berücksichtigt und in ihrer Lage ggf. angepasst werden, ohne dass es gesonderter Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf.

Im Bereich der Planstraße A wird es zu einer lufthygienischen Zusatzbelastung kommen. Gleichwohl werden in den besonders schutzwürdigen Bereichen wie der Luise-und-Wilhelm-Teske-Oberschule am Tempelhofer Weg oder dem Wohngebiet mit Kindertagesstätte an der Cheruskerstraße die zulässigen Grenzwerte nicht erreicht. Das Vorhandensein offener, un bebauter und gut belüfteter Grünflächen wirkt sich im Ist-Zustand und im Planfall (GASAG-Nordspitze) vorteilhaft auf den Schadstoffabtransport aus. Insgesamt bestehen daher keine Einwände gegen die künftig im Plangebiet zulässige Nutzung und ihre Erschließung.

### **4.3 Bereich für Ein- und Ausfahrten**

Die künftige Zufahrt zum Kerngebiet ist in Verlängerung der Planstraße A vorgesehen. Hier soll daher ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt werden. Um dem Erschließungsanfordernis für die mögliche Bebauung an der Südspitze gerecht zu werden, wird eine weitere Ein- und Ausfahrt an der Nordseite der Torgauer Straße zwischen den beiden überbaubaren Flächen an der Südspitze sowie dem denkmalgeschützten Häuschen weiter östlich festgesetzt. Die genaue Lage der Zufahrt innerhalb dieses Ein- und Ausfahrtsbereichs ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

Eine unzumutbare Belastung der Torgauer Straße ist damit ausgeschlossen. Es werden im Gegensatz zur Ein- und Ausfahrt an der Planstraße A hier keine (größeren) Stellplatzanlagen erschlossen. Das Verkehrsaufkommen ist tendenziell geringer.

### **4.4 Torgauer Straße**

Der im Plangebiet befindliche Teil der Torgauer Straße wird in seiner gegenwärtigen tatsächlichen Nutzungsbreite planungsrechtlich gesichert. Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung ist der vorhandene Querschnitt für das künftige Verkehrsaufkommen ausreichend, wenn die Planstraße A realisiert wird. Ungeachtet dessen muss das Land Berlin einen Teil des Flurstückes 55 erwerben, auf dem sich gegenwärtig teilweise der nördliche Gehweg befindet. Das Flurstück ist trotz öffentlicher Widmung in privatem Eigentum.

Im Osten der Torgauer Straße erfolgt die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie senkrecht zum bisherigen Straßenverlauf, da eine Fortsetzung in diese Richtung zur Cheruskerstraße im angrenzenden Bebauungsplanentwurf XI-231b nicht vorgesehen ist. Hier soll eine öffentliche Parkanlage festgesetzt werden.

Für die sichere Nutzbarkeit der Torgauer Straße auch für Fußgänger und Radfahrer ist eine sichere Quermöglichkeit des Kreuzungsbereichs mit der vorgesehenen Planstraße A wichtig.

Die Sicherung der Leistungsfähigkeit für alle Verkehrsteilnehmer beider Straßen – der Planstraße A wie auch der Torgauer Straße – wurde im Rahmen des erarbeiteten Verkehrsgutachtens geprüft. Im Ergebnis werden in der morgendlichen Spitzenstunde rd. 850 Fahrzeuge in das Gebiet einfahren, ca. 150 aus dem Gebiet heraus. Eine konfliktfreie Querung entlang der Torgauer Straße wird dennoch

gewährleistet sein, da weiter südlich eine Ampelanlage installiert werden soll, der Verkehr also nicht fortlaufend ein- oder ausfährt. Im Rahmen der Umsetzungsplanung wird über weitere bauliche Maßnahmen zur problemfreien Benutzung der Querung entschieden. Die funktionale Einteilung der künftigen Straßenverkehrsfläche kann im Rahmen der Straßenplanung berücksichtigt und in ihrer Lage ggf. angepasst werden, ohne dass es gesonderter Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf.

#### **4.5 Stellplätze und Tiefgaragen**

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete Untersuchung kam auf einen voraussichtlichen Bedarf von insgesamt 1.620 Stellplätzen, der überwiegend durch Tiefgaragen gedeckt werden soll. Da der Raum unterhalb der künftigen Gebäude vorwiegend für andere Nutzungen benötigt wird, erfolgt eine zeichnerische Bestimmung der Flächen, auf denen außerhalb der überbaubaren Flächen Tiefgaragen zulässig sein sollen, insgesamt auf rd. 21.000 m<sup>2</sup> im Kerngebiet.

Bei der räumlichen Begrenzung der künftigen 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 voraussichtlich ohnehin erforderlich, Abgrabungen vorzunehmen, die bis an die denkmalgeschützten Gebäude herangehen. Gleichzeitig soll auch eine bauliche Verbindung zum neuen Gebäude im Gasometer ermöglicht werden. 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.

Wird davon ausgegangen, dass davon 1.500 Stellplätze unterirdisch geschaffen werden, ergibt sich bei einer durchschnittlichen Fläche von 27 m<sup>2</sup>/Stellplatz ein Flächenbedarf von 40.500 m<sup>2</sup>. Die Anzahl der Tiefgaragengeschosse wird auf zwei unterirdische Geschosse begrenzt, um zu gewährleisten, dass durch die Anlage der Tiefgaragen kein Eingriff in das Grundwasser erfolgt. Insgesamt steht damit eine Grundfläche von rd. 42.000 m<sup>2</sup> für die Tiefgarage zur Verfügung. Auch wenn teilweise unterhalb der Baufelder 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. Darüber hinaus kann sich im Zuge der konkreten Planung ergeben, dass aufgrund des Zuschnittes die Fläche nicht vollständig ausgenutzt werden kann. Hierfür sind im begrenzten Umfang Spielräume erforderlich. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch Zulassung einer zu geringen Stellplatzzahl durch die künftigen Nutzer auf angrenzende Quartiere ausgewichen wird.

Ein Widerspruch zur durch das Land Berlin gegenwärtig vorbereiteten Stellplatzobergrenzenverordnung besteht – unabhängig davon, welche Richtwerte letztendlich verabschiedet werden – nicht, da durch den Bebauungsplan keine Mindestzahl festgesetzt werden soll. Auch resultiert aus den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans keine zwingende Verpflichtung des Grundstückseigentümers, die genannten 1.620 Stellplätze zu realisieren.

### **5. Grünfestsetzungen**

#### **5.1 Öffentliche Parkanlagen**

Ein wesentliches Planungsziel ist die Vergrößerung der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich das künftige Baugebiet, wie auch die als öffentliche Parkanlage vorgesehene Nordspitze derzeit in Privateigentum befinden. Die Nordspitze wie auch die als Grünfläche festzusetzende Fläche südlich der Torgauer Straße sind derzeit als öffentliche Grünfläche nicht

nutzbar. Gemäß bestehendem Planungsrecht (Baunutzungsplan) kann das Areal zu 100 % versiegelt werden. Durch den Bebauungsplan werden Grünflächen daher planungsrechtlich erst ermöglicht.

Auf der bisher öffentlich unzugänglichen Nordspitze des Gaswerk-Geländes wird eine öffentliche Parkanlage mit einer Fläche von rd. 7.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die öffentliche Parkanlage wird begrenzt von der planfestgestellten Wannseebahntrasse im Westen, dem Kerngebiet im Süden und der ehemaligen Trasse der S-Bahn im Osten. 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. Die Nordspitze dient der Verbesserung der Grünflächenversorgung des angrenzenden, dicht bebauten gründerzeitlichen Quartiers.

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, das im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau West für das Stadtumbaugebiet Südkreuz umgesetzt werden soll. Wesentliche Bestandteile dieses Konzeptes sind die 'Schöneberger Schleife' und die 'Ost-West-Spange'. Mit der 'Schöneberger Schleife' erhält die Schöneberger Insel eine Verbindung mit dem Hans-Baluschek-Park im Südgelände sowie mit dem Park Gleisdreieck. Mit der 'Ost-West-Spange' wird eine attraktive Wegeverbindung geschaffen und der Leuthener Platz in das Gewerbegebiet hinein erweitert. Vom Heinrich-Lassen-Park entsteht über den erweiterten Cheruskerpark eine Verbindung nach Neu-Tempelhof und zum zukünftigen Flughafenpark. Als zusätzliche öffentliche Parkanlage wird der Cheruskerpark mit neuen Grünflächen an der Torgauer Straße im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XI-231b gesichert und im Bereich Torgauer Straße nutzbar erweitert. Hierfür sollen die bestehenden Gewerbebetriebe ausgelagert werden. Die Torgauer Straße wird hierfür im östlichen Teil stillgelegt. Über eine Brücke über die Wannseebahn sollen die westlichen Wohngebiete an den Park an der Nordspitze angeschlossen werden.

Darüber hinaus erfolgt mit dem im Bebauungsplan festzusetzenden Durchstich der Planstraße A unter der Bahntrasse eine Verbesserung der Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung in Richtung Sport- und Kleingartenflächen im Schöneberger Südgelände.

Innerhalb der Parkfläche an der Nordspitze sind, parallel zur Trasse der Wannseebahn öffentliche Bolzplätze vorgesehen. Die Prognose der Lärmimmissionen, die durch den geplanten Bolzplatz verursacht werden, ergab mögliche Richtwertüberschreitungen bei einem neu zu errichtenden Gebäude im Kerngebiet, sofern nicht eine zeitliche Beschränkung der Nutzung erfolgt. Für Bolzplätze innerhalb der öffentlichen Parkanlage besteht ein erheblicher Bedarf, sodass auf eine entsprechende Sicherung nicht verzichtet werden kann. 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 Wohngebäuden, die ein höheres Schutzbedürfnis haben als die Nutzungen im Kerngebiet.

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. Mit der Beseitigung der Altlasten ist eine erhebliche Umweltentlastung verbunden, so dass dem Ausbau und der Widmung als öffentlicher Park (mit Bolzplatz) nichts entgegenstehen.

Da die öffentliche Parkanlage im Plangebiet bisher aufgrund ihrer Lage nicht erschlossen wäre, beabsichtigt das Land Berlin den Erwerb der östlich gelegenen ehemaligen S-Bahntrasse. Nach positiv

verlaufenen Kaufverhandlungen erfolgt ein Erwerb voraussichtlich noch 2009. Durch den Kauf der Fläche wird das Flurstück zwar nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt, im Zusammenhang mit der künftig geplanten Lage der S-Bahn teilweise in Tunnellage kann jedoch die Erschließung der öffentlichen Parkanlage als gesichert angesehen werden. Die Festsetzung eines Gehrechtes im Kerngebiet oder andere bauliche Maßnahmen zur Erschließung der öffentlichen Parkanlage sind daher nicht erforderlich.

Da das Stützbauwerk am östlichen Rand der geplanten öffentlichen Parkanlage an der Nordspitze der Sicherung des ehemaligen Bahndamms dient, ist davon auszugehen, dass es nicht Teil des für die Parkanlage erforderlichen Grundstückes ist und daher in diesem Zusammenhang nicht an das Land Berlin übertragen wird. Sofern das angrenzende, gegenwärtig als öffentliche Grünanlage genutzte Grundstück ebenfalls durch das Land Berlin erworben werden sollte, werden der Zustand der Mauer und der ggf. erforderliche Instandsetzungsbedarf im Rahmen des Grundstückskaufs berücksichtigt.

Das Ziel einer Verbindung zur Ebersstraße wird weiterhin verfolgt, ist jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Aufgrund der erforderlichen Querung der Trasse der Wannseebahn ist für eine erforderliche Brückenverbindung der Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung erforderlich.

Für die Böschung zwischen Torgauer Straße und Bahndamm wurde durch die Deutsche Bahn AG eine Veräußerung in Aussicht gestellt. Parallel wurde im Oktober 2008 durch das Bezirksamt für diese Fläche sowie für andere Flächen ein Antrag zur Feststellung der Funktionslosigkeit bzw. die Freistellung von Bahnbetriebszwecken gestellt. Nach erfolgten Abstimmungen im Februar 2009 kann von einer Freistellung der Bahnfläche durch die DB AG ausgegangen werden. Aus gegenwärtiger Perspektive ist es daher möglich, diesen Bereich in das Plangebiet einzubeziehen. Es erfolgt eine Festsetzung als öffentliche Parkanlage mit einer Größe von rd. 1.900 qm. Im Rahmen der technischen Möglichkeiten besteht damit die Option, den Böschungswinkel mittelfristig zu verändern und den Straßenraum der Torgauer Straße damit optisch zu erweitern.

## **6. Festsetzungen zu Umwelt- und Naturschutzbelangen**

### **6.1 Verbot der Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe**

Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung gemäß dem 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. Andere Brennstoffe dürfen verwendet werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Massenströme<sup>8</sup> 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 CO<sub>2</sub>-Emission zwar der umweltpolitischen Zielvorgabe des Landes 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.

<sup>8</sup> Der Massenstrom (Emissionsmassenstrom) ist die während einer Betriebsstunde bei bestimmungsgemäßigem Betrieb einer Anlage unter den für Luftreinhaltung ungünstigsten Betriebsbedingungen auftretende Emission der gesamten Anlage.

## **7. Außerkräfttreten bisheriger Vorschriften**

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

## **8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **8.1 Baudenkmale und Denkmalbereich**

In der Planzeichnung sind die im Plangebiet vorhandenen Denkmale und die Denkmalbereiche 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 der Denkmale selbst (Erhaltung aller Denkmale, Einschränkung der Höhen der neuen Gebäude, Nichtzulässigkeit von Dachaufbauten auf dem Gasometer).

Eine denkmalrechtliche Genehmigung für Baumaßnahmen im Plangebiet ist unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplans erforderlich. Hierbei werden sowohl der Schutz der Einzeldenkmale als auch der Umgebungsschutz berücksichtigt.

### **8.2 S-Bahn**

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr ist eine Wiederinbetriebnahme der so genannten Cheruskerkurve als mittel- bis langfristige Maßnahme (bis 2030) zum Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs dargestellt. Die Trasse, die von Norden kommend an die Ringbahn Richtung Osten anbindet, soll teilweise in Tunnellage verlaufen bzw. eingehaust werden. Nach den Drucksachen 16/10139 und 16/11213 (Kleine Anfragen an das Abgeordnetenhaus vom Dezember 2006 und September 2007) ist das Land Berlin bemüht, die Anbindung des Hauptbahnhofs über Potsdamer Platz an die südlichen Vorortstrecken mittelfristig, d.h. etwa ab 2017 zu verwirklichen. Die Inbetriebnahme der Durchbindung der S 21 wird frühestens im Jahr 2022 erwartet. Ein Weiterbau der S 21 über Gleisdreieck hinaus zur Yorckstraße ist nach der Drucksache 16/10139 erst nach 2020 möglich.

Konkrete Entwurfsplanungen liegen bisher nicht vor. Aufgrund von Vorüberlegungen muss jedoch damit gerechnet werden, dass ein kleiner Teil der öffentlichen Parkanlage Nordspitze und des Kerngebietes für die Bahntrasse in Anspruch genommen werden müssen. In der Planzeichnung wird auf diese mögliche Inanspruchnahme hingewiesen. Da im Bereich der erforderlichen Trassenfreihaltung keine baulichen Anlagen zulässig sind, sind weitere Festsetzungen zur Sicherung der künftigen S-Bahn-Trasse nicht erforderlich. Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans werden etwaige Vorkehrungen für die S-Bahn weder behindert noch verhindert.

### **8.3 Planfestgestellte Anlagen**

Die beabsichtigte Festsetzung einer Untertunnelung der Ringbahntrasse steht nicht im Widerspruch zur Planfeststellung und gefährdet nicht den Bahnbetrieb. Berücksichtigt wurden auch die Gleise des Abzweiges am Bahnhof Schöneberg zum Berliner Innenring (so genannte Strecke 6176). Dieses 'Gütergleis' ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt zwar durch die Deutsche Bahn AG stillgelegt, jedoch weiterhin als Bahnfläche vorgesehen. Ob ein ergänzendes Plangenehmigungsverfahren durchzuführen ist, wird gegenwärtig mit der Deutschen Bahn AG und der Planfeststellungsbehörde abgestimmt.

Die Zugänglichkeit der Bahnanlagen wird gegenüber dem gegenwärtigen Zustand nicht wesentlich verändert. Nur auf einem kurzen Abschnitt im Südwesten des Plangebietes wird künftig eine Bebauung bis an die Grundstücksgrenze zugelassen.

Konkrete Belange des Eisenbahnverkehrs, z. B. Auswirkungen von Beleuchtungs- und Werbeanlagen können erst im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Die für die Möglichkeit der Wiederaktivierung eines Überführungsgleises zu sichernden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden im Bebauungsplan als Bahnflächen nachrichtlich dargestellt. Dies betrifft zwei Flächen südlich der geplanten Eisenbahnüberführung.

#### **8.4 Bodenbelastungen**

Für die Fläche der künftigen öffentlichen Parkanlage im Norden des Plangebietes (sogen. Nordspitze) und den mittleren Teil des Plangebietes wurden zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg Sanierungsvereinbarungen abgeschlossen; die Sanierung des mittleren Teils ist eingeleitet. Die Nordspitze ist bereits saniert. Aufgrund dessen kann davon ausgegangen werden, dass die Bodenbelastungen zum Zeitpunkt der Realisierung der im Plangebiet künftig zulässigen Nutzungen nicht entgegen stehen. Eine Kennzeichnung der Flächen, die auch eine 'Warnfunktion' für den Eigentümer erfüllt, ist daher nicht erforderlich.

Die abstromig zu den Baufeldern 4 und 5 nachgewiesenen Belastungen des Grundwassers mit Ammonium wurden nicht als Bodenbelastung im Bebauungsplan gekennzeichnet, da eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung durch den verbleibenden Grundwasserschaden nicht anzunehmen ist. Nach Aussage des Fachbereichs Umwelt ist aufgrund der fehlenden Toxizität des Ammoniums, der im Umfeld fehlenden Nutzung des Grundwassers und der erfolgten Quellsanierung eine Sanierung des Grundwassers unverhältnismäßig.

Auch das heutige Büro- und Verwaltungsgebäude (Baufeld 3) wurde innerhalb des Bereichs des ehemaligen Reinigerhauses errichtet. Die aktuelle Konstruktion setzte 1971 auf eine, zuvor innerhalb der kriegszerstörten Reste des Reinigerhauses, errichtete Lagerhalle auf. Es ist unbekannt, inwieweit bauliche Reste des einstigen Reinigerhauses vorab beseitigt worden sind. Nutzungsbedingt erfolgte bisher keine aussagefähige Erkundung dieses Grundstücksteils. Insofern können auch hier relevante Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden.

Das Grundwassermonitoring zeigt abstromig zu den bestehenden Gebäuden in den Baufeldern 2 (Magazingebäude) und 3 den Schwerpunkt der Cyanidbelastung des Grundwassers im Bereich Torgauer Straße. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Umfeld der Gebäude ein unerkanntes Gefahrenpotenzial vorhanden ist. Über weiteres Vorgehen, Sanierungserfordernis und Umgang mit dem Grundwasserschaden kann erst nach Fortführung der Erkundung im Bereich der o.g. Gebäude entschieden werden.

Es ist beabsichtigt, auch für diese Fläche eine Sanierungsvereinbarung zwischen dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg und dem Grundstückseigentümer abzuschließen, damit sichergestellt werden kann, dass die Bodenbelastungen den künftigen Nutzungen nicht entgegenstehen. Der Grundstückseigentümer wurde durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg (Fachbereich Planen) aufgefordert, die erforderlichen Untersuchungen bzw. Erkundungen zu veranlassen, damit verlässlich beurteilt werden kann, ob bzw. inwieweit die Belastungen ggf. den künftigen Nutzungen entgegenstehen. Bis zur endgültigen Klärung wird die Belastung im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Auch das Grundstück Torgauer Straße 17 wird aufgrund der Vornutzung als Garagenbetrieb und Tankstelle im Bodenbelastungskataster geführt. Künftig ist in diesem Bereich ein Abschnitt der Planstraße A vorgesehen. Im Rahmen des Erschließungsvertrages (vgl. Kapitel II 4. 'Vertragliche Regelungen') werden die notwendigen Regelungen zur sachgerechten Beseitigung, Behandlung und Entsorgung des anfallenden Aushubs aufgenommen. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Entsprechendes gilt für das im Bodenbelastungskataster geführte Grundstück Sachsenamm 88-89 sowie für das Grundstück Torgauer Straße 16 (künftige Grünfläche).

Konkrete Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet liegen nicht vor.

## 9. Aufhebung von Festsetzungen

Durch den Bebauungsplan 7-29 werden die Festsetzungen des Baunutzungsplans und des Bebauungsplans XI-113 in seinem Geltungsbereich 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. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-113 werden Straßenverkehrsfläche und Straßenbegleitgrün (Teil der ehem. Westtangentenplanung) sowie eine kleine Gewerbegebietsfläche aufgehoben. Die Festsetzungen entsprechen nicht den aktuellen Planungszielen.

## 10. Flächenbilanz

Tab. 9: Art und Umfang der einzelnen Nutzungen (Flächenbilanz)

Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil
Kerngebiet	54.421	73 %
Öffentliche Parkanlage Nord	6.998	9 %
Öffentliche Parkanlage Süd	1.877	3 %
Öffentliche Verkehrsfläche	11.640	15 %
Bahnfläche	49	0 %
<b>Gesamt</b>	<b>74.985</b>	<b>100 %</b>

Bezugshöhe dieser Flächenbilanz ist das Geländeniveau.

## V. Auswirkungen des Bebauungsplans

### 1. Bestehende bauliche Anlagen und Nutzungen

Die auf dem GASAG-Gelände vorhandenen Betriebe können in die künftige Nutzung integriert werden. Zwingende Standortverlagerungen sind nicht erforderlich. Die Nutzung einer Teilfläche nördlich der Torgauer Straße durch einen Gebrauchtwagenhändler kann nicht beibehalten werden, da in diesem Bereich die künftige Zufahrt zum Kerngebiet festgesetzt werden soll. Eine Nutzungsaufgabe ist auch im Zusammenhang mit der im angrenzenden Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Parkanlage erforderlich. Der Standort einer südlich der Torgauer Straße gelegenen Kfz-Werkstatt kann aufgrund der geplanten Straße nicht erhalten werden. Beide Betriebe müssen verlagert werden.

### 2. Finanzielle Auswirkungen

Die Planstraße A wird künftig als öffentliche Straße in der Trägerschaft des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg sein. Zur Finanzierung und Herstellung der Straße sowie von erforderlichen Lichtsignalanlagen einschließlich der erforderlichen Umverlegung von Leitungen und Kabelanlagen wird ein Erschließungsvertrag mit dem Ziel der Kostenübernahme mit dem Eigentümer der Grundstücke im Kerngebiet geschlossen. Weiterhin wird im Erschließungsvertrag die Finanzierung aller im Zusammenhang mit der Eisenbahnüberführung stehenden Kosten geregelt, insbesondere die Kosten, die sich aus der Kreuzungsvereinbarung, die zwischen dem Land Berlin und der DB Netz AG zu schließen ist, ergeben. Hierzu gehören auch die Kosten für die Erhaltung der Eisenbahnüberführung, die das Land Berlin an die DB Netz AG abzulösen hat. Auch die Folgekosten der regelmäßigen Überwachung und Prüfung der Stützbauwerke des Tunnels unter der Eisenbahnüberführung sind hierbei zu

berücksichtigen. Sofern die Stützbauwerke nicht in der Unterhaltungslast der DB AG liegen, können für den Straßenbaulastträger Unterhaltungskosten entstehen.

Da die Finanzierung der Planstraße A, wie im Städtebaulichen Vertrag geregelt, durch den Vorhabenträger erfolgt, sind Beiträge von Anliegern nach gesetzlichen Regelungen (Erschließungsbeitragsgesetz, Straßenausbaubeitragsgesetz) nicht relevant. Zu berücksichtigen sind ggf. Beiträge von Leitungsträgern, sofern diese aufgrund von Konzessionsverträgen zur Kostenübernahme verpflichtet sind. Sofern eine Vorfinanzierung von Kosten erforderlich sein sollte, ist beabsichtigt, dass diese durch den Vorhabenträger erfolgt.

Darüber hinaus werden parallel zum Bebauungsplanverfahren verbindliche vertragliche Regelungen zwischen dem Land Berlin und dem Eigentümer der Grundstücke im Kerngebiet zur Übernahme der Planungskosten für die Eisenbahnkreuzung getroffen. Auch die notwendigen Maßnahmen, deren Initiierung, Umsetzung und die Kostenübernahme werden durch vertragliche Regelungen mit dem Grundstückseigentümer gesichert. Sofern bis zum Abschluss des Erschließungsvertrags zwischen dem Land Berlin und dem Eigentümer der Grundstücke im Kerngebiet noch keine verbindliche Regelung zu den Planungskosten der Eisenbahnüberführung erfolgt ist, ist die Übernahme dieser Planungskosten ebenfalls im Erschließungsvertrag zu regeln.

Die Kosten für die erforderlichen Maßnahmen zur Bodensanierung im Bereich der Baugrundstücke muss der jeweilige Grundstückseigentümer bzw. Verursacher tragen. Hierzu werden auf Grundlage von Sanierungsplänen Verträge zwischen dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, der GASAG und dem Projektentwickler 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 übernimmt das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg einen Teil der Sanierungskosten, da der Grundstückseigentümer nicht verpflichtet ist, die Bodenbelastungen auf ein für eine öffentliche Parkanlage vertragliches Maß zu reduzieren. Für die Grundstücksübertragung entstehen dem Bezirksamt keine zusätzlichen Kosten.

Die auf der GASAG-Nordspitze geplante öffentliche Grünfläche mit ca. 7.050 m<sup>2</sup> ist um 3.500 m<sup>2</sup> kleiner als zuletzt vorgesehen. Die Verringerung der Fläche wurde zugunsten der Kostenübernahme für die Komplettsanierung der Fläche durch den Projektträger in Kauf genommen. Danach wurde der gesamte belastete Boden entsorgt und durch unbelasteten Boden ersetzt.

Die Herstellung der öffentlichen Parkanlage soll aus Mitteln des Programms 'Stadtumbau-West' finanziert werden. Eine Zusage der zuständigen Senatsverwaltung hierzu liegt vor.

Auch der Grunderwerb und die Herstellung der öffentlichen Parkanlage einschließlich der Bodensanierungsmaßnahmen westlich der Planstraße A erfolgt ebenfalls aus Mitteln des Programms 'Stadtumbau West'.

Die Prüfung für die Zuständigkeit der Ingenieurbauwerke (Stützmauern) der Bahn in den Randbereichen der geplanten öffentlichen Parkanlage im Norden erfolgt im Zuge der vertraglichen Regelungen zur Übernahme des Grundstückseigentums durch den Bezirk Tempelhof-Schöneberg.

Ein Teilbereich der künftigen Straßenverkehrsfläche an der Kreuzung Tempelhofer Weg / Planstraße A (westlich, ca. 110 qm) muss von einem privaten Grundstückseigentümer erworben werden. Die Kosten für den Grunderwerb liegen bei 180 Euro/qm (Bodenrichtwert). Hierzu stehen Mittel des Bezirks zur Verfügung.

Die Unterhaltung der Anlagen, die an das Land Berlin übergehen, erfolgt aus dem laufenden Haushalt. Die geplante Eisenbahnüberführung ist von der DB Netz AG zu erhalten. Die Kosten für die Erhaltung hat das Land Berlin der DB Netz AG abzulösen. Die Regelungen zur Ablösung erfolgen in der Kreuzungsvereinbarung. Im Erschließungsvertrag ist verbindlich zu regeln, dass diese Kosten ebenfalls durch den Eigentümer der Grundstücke im Kerngebiet getragen werden. Die Grundlage dazu ist bereits im Städtebaulichen Vertrag geregelt. Für die Haushalte des Bezirkes und des Landes Berlin resultieren daraus keine Verpflichtungen.

Da die öffentliche Parkanlage im Plangebiet bisher aufgrund ihrer Lage nicht erschlossen wäre, beabsichtigt das Land Berlin den Erwerb der östlich gelegenen ehemaligen S-Bahntrasse (nur zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans). Nach positiv verlaufenen Kaufverhandlungen erfolgt ein Erwerb voraussichtlich noch 2009.

Ein Planungsschaden entsteht aufgrund der beabsichtigten Festsetzungen nicht.

---