

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Bauwesen
Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz
Fachbereich Planen

Begründung

zum

Bebauungsplan 7-29

für die Grundstücke

Torgauer Straße 12-15, Tempelhofer Weg 64 und Teilflächen der Torgauer Straße und der Grundstücke Torgauer Straße 11A, 16-21, Tempelhofer Weg 8, 63, 65-66 und Sachsen-
damm 87-89

im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Inhalt

I. Planungsgegenstand	5
1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans	5
2. Beschreibung des Planungsgebietes	5
2.1 Lage und Funktion im Stadtgebiet	5
2.2 Geltungsbereich	5
2.3 Bestand	5
2.3.1 Bauliche Anlagen und Nutzungen	5
2.3.2 Eigentumssituation	6
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
2.4.1 Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
2.4.2 Stadtentwicklungsplanung	7
2.4.3 Bereichsentwicklungsplanung Schöneberg-Ost	7
2.4.4 Landschaftsprogramm	7
2.4.5 Nutzungskonzept "Schöneberger Linse" und Torgauer Straße 12-15	7
2.4.6 Baunutzungsplan	8
2.4.7 Bebauungspläne XI-152 und 7-14	8
2.4.8 Bebauungspläne XI-150 und 7-10	8
2.4.9 Bebauungsplan XI-113	9
2.4.10 Angrenzende Bebauungspläne	9
2.4.11 Planfestgestellte Anlagen	11
2.4.12 Denkmale	11
2.4.13 Anlagenschutzbereich	12
II. Planinhalt	13
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	13
2. Intention des Planes	14
3. Wesentlicher Planinhalt	14
4. Vertragliche Regelungen	15
III. Umweltbericht	17
1. Beschreibung der Planung	17
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	17
2. Umweltbezogene Ziele der Fachgesetze und Fachplanungen und deren Berücksichtigung	18
2.1 Fachgesetze	18
2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)	18
2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz	19
2.1.3 Berliner Naturschutzgesetz	19
2.1.4 Artenschutz	19

2.1.5	Baumschutzverordnung	20
2.1.6	Bundesbodenschutzgesetz / Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung	20
2.1.7	Lärmimmissionen	20
2.1.8	Luftreinhaltung	21
2.2	Fachpläne	21
2.2.1	Landschaftsprogramm	21
2.3	Schutzgebiete	22
3.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes / Bewertung der Umweltauswirkungen	22
3.1	Schutzgut Boden	23
3.1.1	Bestand und Bewertung	23
3.1.2	Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme	27
3.1.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme	28
3.2	Schutzgut Wasser	28
3.2.1	Bestand und Bewertung	28
3.2.2	Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme	28
3.2.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme	29
3.3	Schutzgut Klima	29
3.3.1	Bestand und Bewertung	29
3.3.2	Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Planung	29
3.3.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme	32
3.4	Schutzgüter Pflanzen und Tiere	32
3.4.1	Bestand und Bewertung	32
3.4.2	Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Planung	37
3.4.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme	37
3.5	Schutzgut Mensch	37
3.5.1	Bestand und Bewertung	37
3.5.2	Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Planung	38
3.5.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme	42
3.6	Schutzgut Landschaftsbild	42
3.6.1	Bestand und Bewertung	42
3.6.2	Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Planung	43
3.6.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme	43
3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	43
3.7.1	Bestand und Bewertung	43
3.7.2	Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme	43
3.7.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme	43
3.8	Wechselwirkungen	44
4.	Zusammenfassende Prognosen des Umweltzustandes mit Eingriffsbilanzierung	44
4.1	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen	44
4.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung	45
4.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	46
4.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen	47

4.3.2	Artenschutzrechtliches Ausgleichserfordernis	47
4.3.3	Maßnahmen nach Baumschutzverordnung	48
4.3.4	Maßnahmen nach Artenschutzrecht	48
5.	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	49
6.	Zusätzliche Angaben	49
6.1	Angewandte Untersuchungsmethoden	49
6.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	50
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	50
IV.	Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen	52
1.	Art der Nutzung	53
1.1	Kerngebiet	53
1.1.1	Großflächiger Einzelhandel	53
1.1.2	Ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen	53
1.1.3	Vergnügungsstätten	54
1.1.4	Ausschluss von Bordellen und bordellartige Betriebe	55
2.	Maß der Nutzung	55
2.1	Geschossfläche	55
2.2	Grundfläche	55
2.3	Baugrenzen und Gebäudehöhen	55
2.4	Dachaufbauten	57
2.5	Vordächer	58
2.6	Abstandsflächen	58
3.	Technische Infrastruktur	67
3.1	Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Trägers der Versorgung mit Elektroenergie	67
4.	Verkehrerschließung	68
4.1	Verkehrsgutachten	68
4.2	Planstraße A	69
4.3	Bereich für Ein- und Ausfahrten	70
4.4	Torgauer Straße	70
4.5	Stellplätze und Tiefgaragen	71
5.	Grünfestsetzungen	72
5.1	Öffentliche Parkanlagen	72
6.	Festsetzungen zu Umwelt- und Naturschutzbelangen	73
6.1	Verbot der Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe	73
7.	Außerkräfttreten bisheriger Vorschriften	73
8.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	73
8.1	Baudenkmale und Denkmalsbereich	73
8.2	S-Bahn	74
8.3	Planfestgestellte Anlagen	74
8.4	Bodenbelastungen	74
9.	Aufhebung von Festsetzungen	75

10. Flächenbilanz	75
V. Auswirkungen des Bebauungsplans	76
1. Bestehende bauliche Anlagen und Nutzungen	76
2. Finanzielle Auswirkungen	76
VI. Verfahren	77
1. Mitteilung der Planungsabsicht	77
2. Aufstellungsbeschluss	78
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	78
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	79
5. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung	79
6. Änderung des Geltungsbereichs	80
7. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	80
VII. Rechtsgrundlagen	81

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Auf dem ehemaligen GASAG-Gelände in Berlin-Schöneberg ist die Ansiedlung von Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen mit dem Schwerpunkt 'Energie' beabsichtigt (Europäisches Energie Forum). Ein Projektentwickler hat Teilflächen des Geländes für diesen Zweck im Februar 2007 erworben. Für die restlichen Flächen wurde eine Kaufoption eingeräumt. Neben dem Ausbau des Gasometers und der Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes sind ergänzende Neubauten vorgesehen. Die Nordspitze des GASAG-Areals soll als öffentliche Grünfläche gesichert werden. Insgesamt bedeutet dies eine Nutzungsintensivierung und Umstrukturierung des teilweise brachliegenden Geländes.

Die gegenwärtig geltenden Regelungen des Baunutzungsplans lassen weder die beabsichtigte Nutzungsmischung, noch die aus städtebaulichen Gründen erforderlichen Regelungen im Hinblick auf die künftige Bebauungsstruktur und eine städtebauliche Feinsteuerung der Gebäudehöhen zu. Auch für die angemessene Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und die Sicherstellung der Erschließung sind differenzierte bauleitplanerische Regelungen erforderlich.

Aus diesen Gründen ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftigen Nutzungen erforderlich.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage und Funktion im Stadtgebiet

2.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans 7-29 umfasst die Flächen zwischen den vorhandenen Trassen Ringbahn im Süden und der Wannseebahn im Westen. Nach Norden verjüngt sich das Plangebiet stark. Die östliche Begrenzung bildet der Cheruskerpark mit dem daran anschließenden Wohngebiet "Schöneberger Insel". Der (künftige) Cheruskerpark wird nicht Bestandteil des Plangebietes, da er planungsrechtlich bereits Teil des Bebauungsplan XI-231b ist. An seiner Realisierung und öffentlichen Zugänglichkeit wird unverändert festgehalten, lediglich eine Teilfläche des künftigen Ost-West-Grünzugs südlich der Torgauer Straße und westlich der geplanten Erschließungsstraße liegt im Plangebiet. Ergänzend werden südlich der S-Bahn-Trasse gelegene Flächen in das Plangebiet einbezogen, um das Grundstück direkter an das öffentliche Straßennetz (Tempelhofer Weg und Sachsendamm / Stadtautobahn) anzubinden. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 7,2 ha.

2.3 Bestand

2.3.1 Bauliche Anlagen und Nutzungen

Die ehemalige Nutzung des Plangebietes als Gaswerk mit ursprünglich mehreren Gasometern wurde in den vergangenen Jahren weitgehend aufgegeben. Erhalten sind der größte Gasometer IV und überwiegend ein- bis dreigeschossige Büro- und Werkstattgebäude, die als Einzelgebäude und als Gesamtanlage unter Denkmalschutz stehen.

Das Plangebiet, das Teil des Stadtumbaugebietes Südkreuz ist, weist eine moderate Bebauung und eine überwiegende Nutzung durch Gewerbebetriebe auf. Auf dem südlichen Teil des Geländes ist die Firma BEGA.tec GmbH, eine Tochterfirma der GASAG, in einem siebengeschossigen Gebäude ansässig. Gegenstand der Gesellschaft ist die Planung, Errichtung, Wartung, Unterhaltung und Instandsetzung energietechnischer Anlagen sowie das Messgerätemanagement von Energie-, Wärmemengen- und Wasserzählern. Darüber hinaus betreibt die BEGA.tec ein chemisches Labor zur Erstellung

von Analysen und deren Auswertungen. Zwei weitere in der Regel ein- bis zweigeschossige Gebäude schließen sich entlang der S-Bahn-Trasse nördlich an.

Die ausgedehnten un bebauten Flächen werden als Lager bzw. als Parkplätze genutzt. Stadtbildprägend bildet die bestehende Stahlkonstruktion des 1995 stillgelegten Gasometers einen weithin sichtbaren Orientierungspunkt. Das Grundstück ist weitgehend versiegelt, verfügt jedoch insbesondere an den Grundstücksgrenzen über relevanten, das Landschaftsbild prägenden Baumbestand.

Im öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist das Gebiet gut erschlossen. Unmittelbar südwestlich des Plangebietes befindet sich der S-Bahnhof Schöneberg, von dem aus sowohl die Berliner Innenstadt auf kurzem Wege erreichbar ist, als auch eine Ost-West-Verbindung auf der Ringbahn besteht. Östlich des Plangebietes ist in rd. 700 m Entfernung der S- und Fernbahnhof Südkreuz, über den der künftige Flughafen Berlin Brandenburg International (BBI) schnell erreichbar sein wird. Ferner halten am Sachsendamm verschiedene Buslinien.

Die Straßenanbindung erfolgt gegenwärtig über die Torgauer Straße, die für die künftige Nutzung keine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist. Die Stadtautobahn liegt in unmittelbarer Nähe am Sachsendamm.

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

Bedingt durch die Lage des Plangebietes sind alle zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderlichen Medien vorhanden. Die Flächen des Plangebietes wurden allerdings bei der Dimensionierung des Entwässerungsnetzes als nicht angeschlossen betrachtet und somit nicht berücksichtigt. Von diesen Flächen sind Regenwasserhausanschlüsse nur mit sehr starken Einschränkungen von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen möglich. Es ist von einer abzunehmenden Regenwassermenge von 10 Liter pro Sekunde und Hektar (l/s x ha) auszugehen.

2.3.2 Eigentumssituation

Die gegenwärtig gewerblich genutzten Grundstücke des ehemaligen Gaswerk-Standortes befinden sich im Privateigentum eines Projektentwicklers und einer Tochterfirma der GASAG. Dem Projektentwickler wurde eine Option auf diese Fläche eingeräumt.

Die Straßenverkehrsfläche der Torgauer Straße und die für die neue Erschließungsstraße erforderlichen Grundstücke südlich der S-Bahn-Trasse befinden sich überwiegend im Eigentum des Landes Berlin.

Eigentümerin der Bahntrasse und unmittelbar angrenzender Flächen ist die Deutsche Bahn AG. Sie hat einen Verkauf einer südlich der Torgauer Straße gelegenen Teilfläche an das Land Berlin in Aussicht gestellt. Das Flurstück 39 östlich des Plangebietes bzw. nördlich der Torgauer Straße befindet sich im Eigentum der Vivico. Eine kleine Teilfläche (ca. 100 m²) dieses Flurstücks ist für die Zufahrt zum Kerngebiet erforderlich. Auch hier wurde eine Bereitschaft zur Veräußerung signalisiert. Die erforderlichen Verträge sollen in der ersten Jahreshälfte 2009 geschlossen werden.

Im Privateigentum ist auch das für die Herstellung einer neuen Erschließungsstraße erforderliche Grundstück Torgauer Straße 17. Hier wird eine einvernehmliche Regelung mit dem gegenwärtigen Eigentümer angestrebt. Entsprechendes gilt für eine kleine Teilfläche, die für die Verbreiterung des Tempelhofer Weges erforderlich ist.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.4.1 Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 23. und 25. September 2008 (ABl. S. 2330), ist das Plangebiet als gemischte Baufläche M2 dargestellt. Aus ihr können in der Regel Mischgebiete, Kerngebiete und sonstige Sondergebiete entwickelt werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Aus Bauflächen des Typs M2 kommt eine Zulässigkeit dieser Nutzungen grundsätzlich nur in Bereichen mit dargestellter Einzelhandelskonzentration in Betracht.

Im nördlichen Teil des Plangebietes sowie östlich des Plangebietes ist eine Grünfläche – Parkanlage dargestellt. Dahinter folgen, westlich und östlich des Plangebietes – jenseits der Bahntrassen – Wohnbauflächen. Südlich der Ringbahn ist gemischte Baufläche M1 dargestellt, die in Verlängerung der Bundesautobahn durch eine Grünfläche unterbrochen wird. Teile beider Flächen sind für die Erschließungsstraße zum Kerngebiet erforderlich.

2.4.2 Stadtentwicklungsplanung

Aus dem Stadtentwicklungsplan Verkehr vom Juli 2003 sind folgende Inhalte für den Bebauungsplan relevant (s. auch Kap. VI 1. Mitteilung der Planungsabsichten):

- Trassenfreihaltung für die langfristige Planung einer S-Bahnverbindung (S 21) im Bereich der Cheruskerkurve entsprechend dem StEP Verkehr ÖPNV-Netz verkehrliche Priorität 2030
- Trassenfreihaltung für einen Regionalbahnhof Schöneberg entsprechend dem StEP Verkehr ÖPNV-Netz verkehrliche Priorität 2030
- Darstellung des Sachsendamms einschließlich der Autobahnanschlussstelle Sachsendamm im StEP Verkehr im Bestand als großräumige Straßenverbindung (Verbindungsfunktionsstufe I) und in der Planung als übergeordnete Straßenverbindung (Verbindungsfunktionsstufe II).

Im StEP Gewerbe, im StEP Zentren und im StEP Wasserlagen werden keine bzw. keine relevanten Aussagen zum Plangebiet getroffen. Im StEP Wohnen von August 1999 ist die Südspitze des GASAG-Geländes als "innerstädtisches Altbauquartier" gekennzeichnet. Dies spiegelt sich jedoch nicht in der tatsächlich vorhandenen Bebauung wider.

2.4.3 Bereichsentwicklungsplanung Schöneberg-Ost

Im Nutzungskonzept der Bereichsentwicklungsplanung Schöneberg-Ost vom März 1997 ist der Geltungsbereich als Gebiet mit Mischnutzungscharakter dargestellt. Gleichzeitig erfolgt eine Kennzeichnung als Ver- und Entsorgungsstandort mit der Zweckbestimmung "Gas". Die Nordspitze des Gaswerk-Geländes ist als Parkanlage mit einem Kinderspielplatz dargestellt. Östlich des Plangebietes verläuft in einer Parkanlage ein "wichtiger Fuß- und Radweg", der die S-Bahn-Trasse unterquert und eine Verbindung zum Tempelhofer Weg und zum Sachsendamm schafft.

2.4.4 Landschaftsprogramm

Siehe hierzu Kapitel III.2.2.1.

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

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat am 11. November 2008 ein Nutzungskonzept für die von der Ringbahn und dem Sachsendamm umschlossene "Schöneberger Linse" und das ehemalige Gaswerksgelände beschlossen, das verwaltungsmäßig als Grundlage für die weitere Entwicklung des Bereiches dient. Ziel des Konzeptes ist, das Gebiet der Schöneberger Linse zu einem urbanen Stadt- raum mit Dienstleistungs-, Einkaufs- und Freizeitangeboten, bei einem gebietsbezogenen Wohnanteil von 25 %, zu entwickeln und das Grundstück Torgauer Straße 12-15 als Standort für zentrale Ein-

richtungen der Wirtschaft und der Verwaltung zu profilieren. Nach dem Konzept sind Einzelhandelsnutzungen insbesondere innerhalb der Schöneberger Linse anzusiedeln und zwar im Bereich des Bahnhofs Südkreuz sowie entlang des Tempelhofer Weges. Darüber hinaus soll das Entstehen eines rotlichtartigen Milieus vermieden werden. Vergnügungsstätten sollen daher nur in den zum Bahnhof Südkreuz orientierten Kerngebieten zulässig sein. Die Zurschaustellung von Personen, bordellartige Betriebe und Spielhallen sollen im genannten Gebiet grundsätzlich nicht zugelassen werden.

2.4.6 Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961, S. 742) weist den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches (Gaswerksgelände) als reines Arbeitsgebiet aus. Die Flächen südlich der Bahn sind als beschränktes Arbeitsgebiet dargestellt. Es gilt für beide Flächen die Baustufe V/3.

Für diese Baustufe ist nach § 7 Nr. 16 BO 58 eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Zulässig ist im reinen Arbeitsgebiet dieser Baustufe eine Grundflächenzahl bis 0,5 bei einer Baumassenzahl von 6,0. Durch den Bebauungsplan XI-A erfolgte eine Überleitung auf Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1968, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung. Demnach werden Grundflächen von Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht auf die Grundfläche angerechnet. Hierbei kann es sich sowohl um oberirdische Anlagen, wie versiegelte Stellplätze und Garagen oder um unterirdische Anlagen handeln. Auch Tiefgaragen würden nicht auf die GRZ angerechnet. Insofern wäre nach dem geltenden Planungsrecht eine vollständige Versiegelung des Baugrundstückes möglich.

Die nördliche Grenze des Flurstücks 57 ist als Straßen- und Baufuchtlinie festgesetzt, bei der nördlichen Grenze des Flurstücks 55 handelt es sich um eine förmlich festgesetzte Baufuchtlinie.

2.4.7 Bebauungspläne XI-152 und 7-14

Im Bereich der Nordspitze des Plangebietes kommt es zu einer kleinteiligen Geltungsbereichsüberschneidung mit dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan 7-14, der zur Aufhebung des Westtangente-Bebauungsplanes XI-152 aufgestellt wurde. Angesichts der besonderen Situation, dass mit dem Aufhebungsplan ohne neue Inhalte lediglich der Rechtsschein des Bebauungsplans XI-152 beseitigt werden soll, wird auf die geringfügige Reduzierung des Geltungsbereichs an dieser Stelle verzichtet.

2.4.8 Bebauungspläne XI-150 und 7-10

Für den Bereich zwischen der Verlängerung der nördlichen Grenze des Grundstücks Cheruskerstraße 23 und dem Tempelhofer Weg galt der Bebauungsplan XI-150 vom 3. April 1978, der im Plangebiet des Bebauungsplans 7-29 eine dreieckige Fläche des Gaswerk-Geländes, einen Abschnitt der Torgauer Straße und die Fläche der neuen Erschließungsstraße erfasste. Der Bebauungsplan XI-150 wurde durch den am 23. Mai 2006 festgesetzten Bebauungsplan 7-10 aufgehoben. Die städtebauliche Erforderlichkeit, den Bebauungsplan XI-150 aufzuheben, ergab sich aus der Aufgabe der Autobahnplanung bzw. der Straßenplanung in diesem Bereich. Darüber hinaus bestand eine rechtliche Erforderlichkeit den Bebauungsplan XI-150 aufzuheben, insbesondere aus seiner teilweisen rechtlichen Unwirksamkeit, da der Bebauungsplan XI-150 eisenbahnrechtlich gesichertes Bahngelände mit neuen Nutzungsarten überplante, die im Widerspruch zur Planfeststellung standen. Aus der Überplanung von eisenbahnrechtlich gesicherten Bahnflächen durch Straßenverkehrsfläche ergab sich jedoch kein Widerspruch, da die Straßenentrasse in einer anderen Höhenlage (Untertunnelung der Nullebene) gesichert wurde.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans XI-150 gilt für den ehemaligen Geltungsbereich § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Die eisenbahnrechtlich gewidmeten Flächen sind als planfestgestellt einzustufen.

2.4.9 Bebauungsplan XI-113

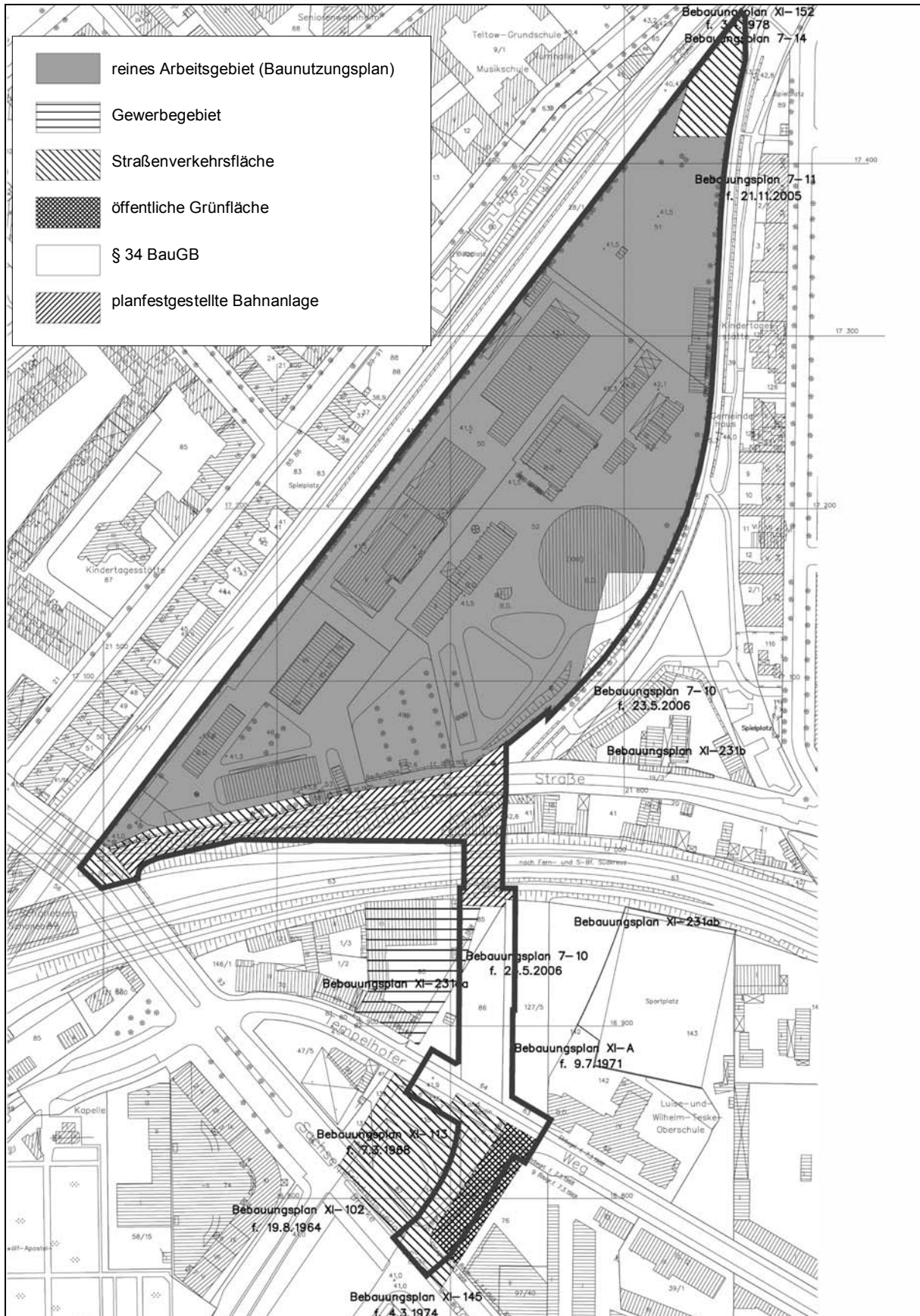
Ein Teil des Plangebietes des Bebauungsplans 7-29 zwischen Tempelhofer Weg und Sachsendamm überdeckt sich mit dem festgesetzten Bebauungsplan XI-113 vom 7. März 1968. In diesem Teilabschnitt ist eine Straßenverkehrsfläche und Straßenbegleitgrün festgesetzt (Teil der ehemaligen Westtangentenplanung).

Außerhalb des Bebauungsplangebietes 7-29 gilt der Bebauungsplan XI-113 noch für eine Teilfläche westlich der ehemals festgesetzten Straßenverkehrsfläche zwischen Tempelhofer Weg und Sachsendamm. Hier wird ein Gewerbegebiet mit einer 5-geschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise, einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,5 festgesetzt.

2.4.10 Angrenzende Bebauungspläne

Südlich und östlich der S-Bahn grenzen die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne XI-231aa und XI-231b, westlich der geplanten Erschließungsstraße der im Verfahren befindliche Bebauungsplan XI-231aa, östlich davon der im Verfahren befindliche Bebauungsplan XI-231ab an.

Planungsrechtliche Ausgangssituation



2.4.11 Planfestgestellte Anlagen

Das Plangebiet tangiert planfestgestellte Flächen. Hierbei handelt es sich um die Torgauer Straße (Flurstücke 19/2 und 36), eine Teilfläche des Flurstücks 39 nördlich der Torgauer Straße, eine Teilfläche des Flurstücks 41 zwischen der Torgauer Straße und dem Damm der Ringbahn, sowie eine Teilfläche des Flurstücks 63 (Ringbahn). Mit Ausnahme des Flurstücks 63 werden die genannten Flächen nicht mehr zu Bahnbetriebszwecken genutzt. Die Deutsche Bahn Netz AG hatte bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 7-10 mitgeteilt, dass die Torgauer Straße und das südlich gelegene Flurstück als funktionslos bewertet werden. Beim Eisenbahnbundesamt wurde daher durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg mit Schreiben vom 20. Oktober 2008 die Feststellung der Funktionslosigkeit bzw. die Freistellung von Bahnbetriebszwecken beantragt. Eine Bestätigung seitens der DB AG steht noch aus. Dies gilt auch für eine Teilfläche jenseits der Gleisanlagen unmittelbar an der Torgauer Straße, die zum Flurstück 63 gehört. Die Fläche der Ringbahn ist von einer Freistellung von Bahnbetriebszwecken nicht betroffen, da hier eine Untertunnelung festgesetzt werden soll. Aus dieser Überplanung von eisenbahnrechtlich gesicherten Bahnflächen durch Straßenverkehrsfläche ergibt sich kein Widerspruch zur planfestgestellten Bahnanlage, da die Straßentrasse in einer anderen Höhenlage gesichert wird. Das neue Brückenbauwerk bleibt in der Unterhaltungslast der Deutschen Bahn AG. Für die Untertunnelung des Bahndamms wird eine Kreuzungsvereinbarung zwischen dem Land Berlin und der DB AG geschlossen.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich weitere, planfestgestellte Anlagen der S-Bahn. Dieses betrifft die so genannte Wannseebahn entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches, die so genannte Ringbahn an der südlichen Plangebietsgrenze und das Flurstück 39 unmittelbar östlich des Plangebietes. Auf dem Flurstück 39 befinden sich gegenwärtig keine Bahnanlagen. Eine Freistellung dieses Flurstückes von Bahnbetriebszwecken ist jedoch nicht möglich, da hier (teilweise) langfristig die Trasse der S-Bahn wieder hergestellt werden soll, allerdings in Tunnellage. Eine Fortsetzung der oberirdischen Nutzung als öffentliche Grünanlage wird dadurch nicht grundsätzlich in Frage gestellt.

Im Bereich der Friedrich-Gerlach-Brücke überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplans geringfügig die planfestgestellte Anlage der Bundesautobahn.

2.4.12 Denkmale

Das Gaswerk Schöneberg mit Niederdruckgasbehälter, Retortenhaus, Kesselhaus mit Wasserturm, Reglerhaus, Magazin, Schmiede, Werkstatt und Lager und Schleusenhaus stehen seit 1994 als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Stadtweit prägend ist der Gasometer mit einem Innendurchmesser von 61 m und einer Höhe von ca. 78 m. Das von dem Architekten Alfred Messel entworfene, 1908 bis 1910 errichtete Bauwerk wurde bis 1995 genutzt. Aufgrund der abschließenden Umstellung von Stadt- auf Erdgas in Berlin wurde der Gasbehälter im Januar 1995 endgültig der Betrieb eingestellt. Denkmalgeschützt ist auch das bestehende Brückenwiderlager, dessen Mauer an der Einmündung der Torgauer Straße in den Sachsenamm teilweise das Kerngebiet vom Straßenland trennt.

Der Denkmalbereich und die Einzeldenkmale werden nachrichtlich übernommen. Gemäß § 1 Abs. 2 DSchG Berlin sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in der städtebaulichen Entwicklung, Landespflege und Landesplanung einzubeziehen und bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen. Die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes Berlin sind in die Abwägung eingestellt worden.

Nach § 11 DSchG Berlin bedarf zudem jegliche Maßnahme, die diese Baudenkmale berührt, der vorherigen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, d. h. alle Eingriffe, die Auswirkungen auf die Baudenkmale haben, bedürfen der vorherigen Abstimmung und denkmalrechtlichen Erlaubnis auch wenn sie aufgrund der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans planungsrechtlich zulässig sind.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand des Landesdenkmalamtes Berlin liegen in dem betroffenen Gebiet keine Boden- oder Gartendenkmale.

2.4.13 Anlagenschutzbereich

Auf dem Gelände des Flughafens Tempelhof bleibt eine militärische Luftverteidigungsanlage weiter in Betrieb. Der Anlagenschutzbereich erstreckt sich auf ein Gelände im Umkreis von 2,5 km um die Radaranlage. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 2,8 km von der Radaranlage und damit außerhalb des Anlagenschutzbereiches. Gebäude mit einer Höhe von mehr als 50 m über Grund können dennoch die Radarsicht beeinträchtigen. In den Bereichen der Gebäude, die in der Radarsicht sind, ist zudem eine nicht unerhebliche Belastung sich dort aufhaltender Personen im Einzelfall nicht auszuschließen, da die Radaranlage den HF-Impuls mit 25 kW abstrahlt.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das GASAG-Gelände führte nach der Außerbetriebnahme des Gaswerkes im Jahr 1995 ein Schattendasein. Gleichzeitig fehlte aufgrund seiner Lage an S-Bahn-Trassen eine adäquate Einbindung in den Stadtgrundriss.

Nach dem Erwerb wesentlicher Teilflächen des Plangebietes Ende März 2007 entwickelte der neue Eigentümer ein Konzept für ein Europäisches Energieforum (EUREF), bestehend aus Büros, Lehr- und Forschungseinrichtungen sowie Versammlungsstätten, ergänzt durch Flächen für die Ansiedlung europäischer Energiekonzerne und -firmen sowie für Hotel- und Gastronomienutzungen. Im Mittelpunkt des Forums soll das Europäische Energie-Institut stehen, in dem bisher getrennt arbeitende Energiefachrichtungen (fossile Energie, erneuerbare Energie, Kernenergie) zusammengebracht werden. Im Institut soll interdisziplinär Forschung betrieben werden und an unterschiedlichen technologischen Lehrstühlen im Rahmen von Masterstudiengängen, 'Summer Schools' und weiteren Fortbildungsmöglichkeiten u.a. zu Folgen des Wandels in der Energieversorgung ausgebildet werden. Darüber hinaus soll das EUREF-Institut auch beratend tätig sein. Die Verknüpfung von Naturwissenschaften, Wirtschafts- und Rechts-, Sozial- und Politikwissenschaften soll neue Ansätze bei Energiedienstleistungen, Energieeffizienz und der Umsetzung der Emissionsziele, aber auch in der Energieaußen- und Sicherheitspolitik schaffen.

An der westlichen Grundstücksgrenze war in der ersten Phase der Konzeptentwicklung eine Bebauung mit bis zu sieben Gebäuden mit einer Traufhöhe von 22,5 m über Gelände und einer Oberkante bis zu 35 m vorgesehen (Staffelung der Geschosse). Sowohl im Süden des Grundstückes (äußerste Spitze) als auch im Norden waren jeweils Gebäude mit einer Höhe von 65 m über Gelände geplant. Ein weiteres Gebäude mit einer Höhe zwischen 35 m und 55 m über Gelände war an der Torgauer Straße vorgesehen. Das denkmalgeschützte Magazingebäude sollte abgebaut und an anderer Stelle wiedererrichtet werden.

Der letzte noch erhaltene, im Jahr 1910 erbaute Gasbehälter, der Schöneberger Gasometer, soll saniert werden und künftig das Symbol des Europäischen Energieforums sein. Mit einer Höhe von fast 77,5 m ist er gleichzeitig das weithin sichtbare Wahrzeichen des Kompetenz- und Technologiezentrums für Energie. Innerhalb der Stahlkonstruktion des ehemaligen Gasometers sollte ein neues Gebäude mit einer Höhe von ursprünglich 67,0 m über Gelände entstehen, das Tradition und Moderne verbindet. Der Gasometer sollte erhalten bleiben und auch künftig das höchste Gebäude im Plangebiet sein. Erhalten werden sollen neben dem Gasometer weitere historische ein- bis dreigeschossige Werkstattgebäude.

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

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte und ausführlichen Diskussionen in den bezirklichen Gremien erfolgte eine wesentliche Überarbeitung des Konzeptes. Insbesondere wurden die zulässigen Gebäudehöhen reduziert. Entlang der Wannsee-Bahntrasse erfolgt eine Reduktion auf 29,5 bis 33,0 m, an der Nord- und Südspitze jeweils auf 45,0 m über Gelände. Es sollen nunmehr alle denkmalgeschützten Gebäude an ihrem ursprünglichen Standort erhalten werden. Die Gebäudehöhe im Gasometer wurde aus Denkmalschutzgründen auf 57 m über Gelände reduziert. Östlich der Zufahrt von der Torgauer Straße wurde ein neues Gebäude mit einer Oberkante von 29,5 m konzipiert. Die Höhenstaffelung und Anordnung der Teile des Gebäudes westlich der Zufahrt wurden geändert. Auf eine Staffelung der Gebäude ab der Traufhöhe von 22,5 m wurde verzichtet, um eine höhere Flexibilität in der Ausnutzung der Baufelder zu erreichen. Im Plangebiet soll eine Bebauung

zugelassen werden, die sich in der Gebäudehöhe von der Umgebungsbebauung bewusst unterscheidet, den eigenständigen Charakter des Gebietes dokumentiert und ein städtebaulich und wirtschaftlich tragfähiges Flächenangebot ermöglicht. Belange des Nachbarschutzes und des Umgebungsschutzes nach dem Denkmalschutzgesetz sind durch den Verzicht auf die Staffelung der Geschosse nicht beeinträchtigt.

Die aktuelle Konzeption zu den Außenanlagen hat sich gegenüber früheren Planungsüberlegungen nicht geändert. Vorgesehen sind parkartige, nach ökologischen Kriterien gestaltete Außenanlagen um die Gebäude. In die Gestaltung einbezogen wird auch eine Fläche im Norden des GASAG-Geländes, die der Öffentlichkeit künftig zugänglich sein wird. Das gegenwärtig von den umgebenden Quartieren abgeschirmte Gelände soll seinen Inselcharakter verlieren und durch neue Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer wieder in den Stadtgrundriss einbezogen werden. Mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg wurde vereinbart, für die künftige Gestaltung der Außenanlagen einen Wettbewerb bzw. ein Gutachterverfahren durchzuführen.

2. Intention des Planes

Mit dem Bebauungsplan werden die erforderlichen Rahmenbedingungen geschaffen, um eine Wiederbelebung des alten Industriestandortes mit neuen Nutzungen zu ermöglichen. Hierzu soll auf den privaten Grundstücken nördlich der Torgauer Straße ein Kerngebiet festgesetzt werden. Auf der Nordspitze der bisher privaten Grundstücke, die in das Eigentum des Landes Berlin übergehen, ist die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage mit Bolzplätzen beabsichtigt. Der westliche Teil der Torgauer Straße wird entsprechend der Bestandssituation gesichert. Aus einem im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten Verkehrsgutachten ergibt sich kein Erfordernis für eine Verbreiterung der Torgauer Straße. Nach Süden verbindet eine neue Erschließungsstraße das Plangebiet mit dem Tempelhofer Weg und dem Sachsendam. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche wird die in übergeordneten Planungen enthaltene Grünverbindung berücksichtigt.

Leitbild des Nutzungskonzeptes ist die Schaffung eines Kompetenzzentrums für Energie in der Kooperation und Vernetzung von Wissenschaft, Wirtschaft und Politik. Künftige Nutzungen auf dem Gelände können Unternehmensrepräsentanzen europäischer Energiekonzerne, kleinere im Energiebereich tätige Firmen, Forschungseinrichtungen sowie gastronomische Angebote und ein Hotel / Boardinghaus mit Veranstaltungs- und Seminarräumen sein. Statt der bisherigen Monofunktionalität soll künftig eine multifunktionale Nutzung charakteristisch für das Gelände sein. Angestrebt wird ein insgesamt hochwertiger Büro- und Dienstleistungsstandort in Verbindung mit wissenschaftlichen Einrichtungen.

Sämtliche beabsichtigten Nutzungen sind kerngebietstypisch und werden daher in der vorgesehenen Nutzungsart "Kerngebiet" zulässig sein. Mit der beabsichtigten Festsetzung trägt der Bebauungsplan dazu bei, das Prinzip "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" umzusetzen, eine nachhaltige Stadtentwicklung zu initiieren und den wertvollen denkmalgeschützten Gebäudebestand zukunftsfähig zu bewahren.

3. Wesentlicher Planinhalt

Im Plangebiet soll für die Baugrundstücke als Nutzungsart Kerngebiet festgesetzt werden. Dieses bietet den notwendigen Spielraum für künftige städtebauliche Entwicklungen und ermöglicht gleichzeitig die angestrebte Nutzungsstruktur. Nutzungen, die die beabsichtigte Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Standortes gefährden können, sollen nicht zugelassen werden.

Es erfolgt eine so genannte erweiterte Baukörperausweisung, die das Ziel verfolgt, eine bestimmte städtebauliche Figur zu erreichen, ohne auf einen angemessenen Gestaltungsspielraum für die Gebäude zu verzichten. Die erweiterte Baukörperausweisung wird durch die zusätzliche Festsetzung einer Geschossfläche als Höchstgrenze ergänzt. Zugelassen werden soll – einschließlich der denkmalgeschützten Bestandsbebauung – eine Geschossfläche von insgesamt rd. 163.800 m².

Entlang der Wannseebahn sollen zur städtebaulichen Betonung im Süden und im Norden zwei bis zu 45,0 m über Gelände hohe Baukörper festgesetzt werden. Dazwischen sollen die Oberkanten der Baukörper entlang der Bahntrasse zwischen 29,5 und 33,0 m über Gelände liegen. Westlich der Ein- und Ausfahrt zum/vom Gelände an der Torgauer Straße sollen die Oberkanten bei 55,0 und 33,0 m, östlich der Ein- und Ausfahrt bei 29,5 m über Gelände liegen. Südlich der im Norden festzusetzenden Parkanlage soll die zulässige Gebäudeoberkante 33,0 m über Gelände betragen. Im Gasometer soll eine Bebauung mit einer Höhe von maximal 57,0 m über Gelände zugelassen werden.

Alle denkmalgeschützten Gebäude werden durch die vorgesehene Festsetzung von Baugrenzen und der Anzahl der Vollgeschosse gesichert. Eine Ausnahme bildet das zu erhaltende Stahlgerüst des Gasometers, für das aufgrund des bestehenden denkmalrechtlichen Schutzes keine planungsrechtliche Sicherung erfolgt.

Die Unterbringung des überwiegenden Teils der erforderlichen Stellplätze wird durch die vorgesehene Festsetzung einer zweigeschossigen Tiefgarage mit einer möglichen Ausdehnung auf ca. zwei Dritteln des Plangebiets gewährleistet. Hiervon ausgenommen sind die Flächen unterhalb der bestehenden Denkmale und unterhalb ihres Umfeldes sowie der Bereich der zur Festsetzung vorgesehenen öffentlichen Parkanlage.

Die Nordspitze des Plangebietes soll – wie im Flächennutzungsplan dargestellt und in der Bereichsentwicklungsplanung vorgesehen – als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden.

Zur Erschließung des Areals soll die Festsetzung einer öffentlichen Straße zwischen dem Sachsen-damm und der Torgauer Straße erfolgen. Dieses erfordert einen Durchstich unterhalb des Bahndammes (S-Bahn). Die konkrete Planung der Straße wird dem städtebaulichen Vertrag als Anlage beigelegt.

4. Vertragliche Regelungen

Da nicht alle im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erforderlichen Regelungen Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans werden können, werden ergänzend zum Bebauungsplan mit dem Grundstückseigentümer vertragliche Regelungen abgeschlossen. Nach § 11 des Baugesetzbuchs müssen die in einem städtebaulichen Vertrag getroffenen Regelungen insgesamt angemessen sein. Zu beachten ist darüber hinaus das sogenannte Kausalitätsprinzip, d.h., es muss ein Sachzusammenhang zwischen dem Bebauungsplan und den vertraglichen Regelungen bestehen.

Gegenstand der vertraglichen Regelungen sind insbesondere der Bau der neuen Erschließungsstraße (Planstraße A) und ihre Finanzierung, Regelungen zu Umweltbelangen und zum Denkmalschutz. Ein städtebaulicher Vertrag soll die wesentlichen inhaltlichen Aspekte regeln. Darüber hinaus wird im Zusammenhang mit dem Bau der Planstraße A ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die Regelungen sollen im Einzelnen folgende Aspekte umfassen:

Die Planstraße A ist zur Erschließung der künftigen Nutzungen im Plangebiet erforderlich. Bau und Finanzierung der Planstraße A werden daher im Rahmen dieses Bebauungsplans vertraglich gesichert. Hierzu zählen auch die Kosten der Unterführung der Bahntrasse. Der Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet verpflichtet sich, die Planstraße A nach den Anforderungen des Landes Berlin an eine öffentliche Straße herzustellen. In diesem Zusammenhang wird auch sichergestellt, dass eine sachgerechte Beseitigung, Behandlung und Entsorgung des anfallenden Aushubs erfolgt. Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Grundstücks Torgauer Straße 17 als Tankstelle sind Bodenbelastungen vorhanden. Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg übernimmt die Straße nach Fertigstellung als öffentliche Straße in das Eigentum des Landes Berlin. Gegenstand des Vertrages wird auch, dass der Vorhabenträger die auf der Grundlage einer zwischen Berlin und der DB abzuschließenden Vereinbarung nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz entstehenden Kosten für die Errichtung der für die Erschließung des Baugebietes erforderlichen Unterführung der Bahntrasse einschließlich der aus der zwischen Berlin und der DB abzuschließenden Planungsvereinbarung entstehenden Kosten sowie die Übernahme der Ablösung der Erhaltungskosten der Eisenbahnüberführung trägt.

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

Seitens der Wehrbereichsverwaltung wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass bei den Gebäuden innerhalb der Radarsicht (oberhalb von ca. 50 m über Grund) eine Belastung sich dort aufhaltender Personen nicht ausgeschlossen werden kann, da die Radaranlage den HF-Impuls mit 25 kW abstrahlt. Für das Gebäude im Gasometer ist dieses dabei eher unwahrscheinlich, da das Stahlgerüst als 'Faraday'scher Käfig' fungiert. Um ein Restrisiko auszuschließen, wird der künftige Bauherr vertraglich verpflichtet, im Zuge des Monitorings nach Realisierung der Vorhaben die HF-Belastung zu untersuchen und erforderlichenfalls die notwendigen technischen Maßnahmen zu treffen, um die Belastung von Personen zu minimieren bzw. in den entsprechenden Geschossen nur geeignete Nutzungen anzuordnen.

Die Prognose der Lärmimmissionen, die durch einen vom Bezirk geplanten Bolzplatz im Bereich der Nordspitze verursacht wurde, ergab mögliche Richtwertüberschreitungen bei einem neu zu errichtenden Gebäude im Norden des Kerngebietes. Im Hinblick auf mögliche Abwehransprüche der Eigentümer der südlich angrenzenden Grundstücke und die Übernahme von Kosten für ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen erfolgen vertragliche Regelungen.

Da für den Bereich der Südspitze bisher kein Sanierungsvertrag zwischen dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen wurde, bei dem die künftig zulässigen Nutzungen zugrunde gelegt werden, erfolgt hierzu eine Regelung im städtebaulichen Vertrag. Hiermit wird gesichert, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Dies gilt, soweit Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden, für die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechend.

Weitere vertragliche Regelungen betreffen die Bereinigung der Eigentumssituation. Die Torgauer Straße wird in ihrem gegenwärtigen Querschnitt erhalten. Allerdings befindet sich ein Teil des als Straßenland genutzten Flurstücks 55 im Privateigentum. Hier ist ein Erwerb durch das Land Berlin erforderlich. Eine dreieckige Fläche des Flurstücks 39, das Anfang 2009 durch das Land Berlin erworben werden soll, wird als Kerngebiet festgesetzt und dient der künftigen Zufahrt zum Kerngebiet. Ein Verkauf an den Eigentümer des angrenzenden Kerngebietes ist beabsichtigt.

Als Ergebnis des faunistischen Gutachtens ist der Verlust eines Fledermausquartiers durch die Schaffung potenzieller Fledermausquartiere in den Neubauten auszugleichen. Darüber hinaus soll im Ergebnis des Umweltberichtes die Rispengrasflur mit der Sandstrohlblume an einen anderen Ort umgesetzt werden. Diese Maßnahmen werden gleichfalls im städtebaulichen Vertrag geregelt. Darüber hinaus wird auf die artenschutzrechtlichen Regelungen hingewiesen. Zu berücksichtigen ist hierbei insbesondere, dass beim Abriss von Gebäuden zum Schutz von Vögeln keine Beeinträchtigung der Brut erfolgen darf. Eine Begleitung durch eine ökologische Bauleitung wird empfohlen.

Um eine hochwertige Gestaltung des Außenraumes zu gewährleisten, wird der Grundstückseigentümer verpflichtet, im Zuge der Realisierung des Vorhabens einen Realisierungswettbewerb durchzuführen.

Darüber hinaus enthält der Vertrag Regelungen zum Ausschluss von großflächigem Einzelhandel sowie Regelungen zum Lärmschutz im Bereich der Planstraße A (insbesondere zum Schutz der Luise-und-Wilhelm-Teske-Oberschule am Tempelhofer Weg).

III. Umweltbericht

Im Rahmen der Bauleitplanung wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuchs durchgeführt. In der Umweltprüfung erfolgte zunächst die Bestimmung von Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung. Daran schlossen sich eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Zustandes der Umwelt im Untersuchungsraum und die Ermittlung der voraussichtlich zu erwartenden erheblichen vorhabenbedingten Umweltauswirkungen an. Abschließend werden Hinweise zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation der durch die zulässigen Nutzungen bedingten Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan gegeben sowie eventuell erforderliche Überwachungsmaßnahmen bei erheblichen Umweltauswirkungen benannt.

Grundlagen des Umweltberichtes sind u.a. Untersuchungen zur Verkehrsentwicklung und -erschließung, zur Lärm- und Luftbelastung, zu klimatischen Einflüssen, zur Verschattung bzw. Belichtungssituation, zu Bodenbelastungen, zur Vegetation (Vegetationsstrukturen, Baumbestand und Flora), zur Fauna (Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechsen) und zu den Auswirkungen auf Kulturgüter. Bei den Untersuchungen zu Flora und Fauna werden auch Aspekte der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz und die Möglichkeit der Befreiung von den Verboten nach § 62 Bundesnaturschutzgesetz beachtet.

Des Weiteren wird der Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt, Vorschläge für Vermeidung und Verminderung der Eingriffe dargestellt und nach der Bilanzierung von Ausgangszustand und geplantem Zustand unter Berücksichtigung der Regelungen nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch die erforderlichen Maßnahmen zu Ausgleich und Ersatz ermittelt. Die Ergebnisse fließen in den Umweltbericht ein.

1. Beschreibung der Planung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Auf dem ehemaligen Gaswerk-Gelände in Berlin-Schöneberg ist die Ausweisung eines Kerngebietes vorgesehen, in dem die Ansiedlung von Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen mit dem Schwerpunkt 'Energie' beabsichtigt (Europäisches Energie Forum – EUREF) ist. Neben dem Ausbau des Gasometers und der Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes sind ergänzende Neubauten mit Höhen zwischen 71,0 und 98,5 m über NHN (29,5 und 57,0 m über Gelände) vorgesehen. Zur Befriedigung des ruhenden Verkehrs ist insbesondere eine 2-geschossige Tiefgarage auf mindestens zwei Drittel des Kerngebietes geplant. Nicht von der Tiefgarage tangiert sind die denkmalgeschützten Gebäude und ihr unmittelbares Umfeld. Die Nordspitze des Areal soll als öffentliche Grünfläche gesichert werden. Das Gelände soll durch eine neue Erschließungsstraße im Durchstich durch den S-Bahn-Damm mit Anbindung an den Sachsendamm erschlossen werden. Insgesamt bedeutet dies eine Nutzungsintensivierung und Umstrukturierung des teilweise brachliegenden Geländes.

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin im Ortssteil Schöneberg und bildet die südwestliche Grenze der so genannten 'Roten Insel'. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-29 umfasst eine Fläche von ca. 7,2 ha. Es liegt eingebettet in einem Wohngebiet. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischgebiet (M1) ausgewiesen. Die Fläche wird im Nordwesten und Süden von S-Bahngleisen begrenzt, die östliche Begrenzung bildet die Grünfläche des Cherusker-Parks. Nordwestlich, jenseits der Bahnlinie schließt sich ein Wohngebiet an, dem Wohngebiet östlich des Plangebietes ist eine Grünfläche vorgelagert. Südlich der Bahngleise schließen sich Mischgebiete (M1) an, die durch die Bahngleise und Straßenzüge (Sachsendamm) gegliedert werden. Hier quert der Geltungsbereich zwischen Gewerbestandorten und dem Schulgelände der Luise-und-Wilhelm-Teske-Schule eine als Hundeauslaufplatz genutzte Brachfläche. Der Verlauf der Zubringerstraße vom Sachsendamm soll in diesem Bereich verlängert werden und mit einer Un-

terführung unter den S-Bahngleisen zur Torgauer Straße das Gelände am Gasometer erschließen. Am Tempelhofer Weg ist eine niveaugleiche Kreuzung vorgesehen.

Den größten Teil des Plangebietes umfasst das ehemalige GASAG-Gelände, auf dem das Stahlgerüst des ehemaligen Niederdruckgasbehälters (Gasometer) und einige Wirtschaftsgebäude stehen. Der Gasometer wurde 1995 endgültig außer Betrieb genommen und der Zylinder demontiert. Bereits im Sommer 1994 wurden der Gasometer und das angrenzende Betriebsgebäude unter Denkmalschutz gestellt.

2. Umweltbezogene Ziele der Fachgesetze und Fachplanungen und deren Berücksichtigung

2.1 Fachgesetze

2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Mit dem novellierten und seit dem 20.07.2004 gültigen Baugesetzbuch (zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.z. 01.01.2007) wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt. Dies führt im Ergebnis zu inhaltlichen und insbesondere zu verfahrensmäßigen Vorgaben zur Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Abwägung. Die zu betrachtenden Schutzgüter sind in § 1 (6) Nr. 7 aufgeführt. In § 1a werden „ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ genannt, und in Absatz 3 Aussagen zur Eingriffsregelung. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Außerdem werden mit Aussagen zum Monitoring (§ 4c Überwachung der Umweltauswirkungen) auch zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinaus reichende Aufgaben benannt.

Die sog. kleine Novelle des Baugesetzbuchs, die am 01.01.2007 in Kraft trat, soll zur Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren dienen. Hier wurde über den § 13a "Bebauungspläne der Innenentwicklung" ein Instrumentarium eingeführt, das für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung mit festgesetzten Grundflächen von unter 20.000 m² oder 70.000 m² bestimmte Verfahrensschritte wie z. B. die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ausspart bzw. die Durchführung einer Vorprüfung vorsieht. Das Bauvorhaben weist eine Grundfläche von mehr als 20.000 m² auf, sodass eine Vorprüfung erforderlich wäre. Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, die im Ermessen des Plangebers steht, erfolgte nicht. Unter anderem aufgrund des Umfangs der erforderlichen Vorprüfung, der sich in diesem Fall nicht wesentlich von dem Aufwand für eine Umweltprüfung unterscheidet, wurde von der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens abgesehen. Außerdem hätte die Anwendung von § 13 a BauGB in diesem Fall kaum zu Zeitvorteilen geführt.

Der Umweltbericht wird so angelegt, dass er die Anforderungen an eine Umweltprüfung erfüllt. Wesentliche Elemente der Umweltprüfung sind:

- die Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Einzelfall (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB),
 - die Konsultation der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB),
 - die Erarbeitung eines Umweltberichts als Teil der Begründung im Aufstellungsverfahren zunächst als Entwurf, in dem die ermittelten und bewerteten erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben werden (§ 2a BauGB),
 - die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB), sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB),
-

- die Fortschreibung des Umweltberichts und die Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung in der Abwägung bei der abschließenden Beschlussfassung zum Bauleitplan

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches existieren eine Reihe für die Bauleitplanung bedeutsame Fachgesetze. Die Ziele der innerhalb dieses Bebauungsplanes relevanten Vorschriften werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz

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

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

Die §§ 18 bis 20 BNatSchG behandeln die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 21 regelt das Verhältnis zum Baurecht.

Im vorliegenden Fall wurde die Anwendung der Eingriffsregelung, insbesondere der Ausgleichspflicht einer gesonderten Prüfung unterzogen. Alle Flächen wurden hinsichtlich des geltenden Planungsrechtes überprüft. Trotz des möglichen Eingriffstatbestandes kommt die Ausgleichspflicht nur auf den bisher unbeplanten und auf den Flächen zum tragen, auf denen bisher geringere Baurechte galten (vgl. Kapitel 2.4.4 und Abschnitt III).

2.1.3 Berliner Naturschutzgesetz

In § 2 des Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) sind die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Hier werden die Ziele aus § 1 BNatSchG aufgegriffen und um Berlin-spezifische Ziele ergänzt.

Die Eingriffsregelung wird ergänzend zu den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes in den §§ 14-17 geregelt.

2.1.4 Artenschutz

Mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (2002) wurde mit § 19 Abs. 3 BNatSchG eine neue Abwägungsklausel eingeführt. Bei einem Eingriff muss festgestellt werden, ob als Folge des Plans Biotope zerstört werden, die für dort wildlebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind. Nach § 42 ist zudem zu prüfen, ob wildlebende Tiere oder Pflanzen der besonders geschützten Arten vorkommen und durch das Vorhaben verletzt, getötet, beschädigt oder vernichtet werden.

Zu diesem Zweck wird eine naturschutzfachliche Einschätzung auch in Bezug auf die benachbarten Parkanlagen vorgenommen, um die möglichen Beeinträchtigungen v.a. der Fauna zu prüfen. Dabei ist zu beachten, dass die Zugriffsverbote des § 42 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG nicht nur die Tiere selbst, sondern auch deren Lebensstätten umfassen. Der Schutzstatus dieser Lebensstätten besteht aufgrund der genetischen Fixierung der genannten Arten auf diese Bereiche unabhängig von einer jahreszeitlich bedingten Nutzungsphase oder vorübergehenden Abwesenheit der Tiere. Sollten ent-

sprechende Vorkommen festgestellt werden, bedarf es wegen der berührten Zugriffs- und Störungsverbote des § 42 Abs.1 Nr. 1, Nr.3 BNatSchG vorbeugender Maßnahmen oder einer naturschutzrechtlichen Befreiung nach § 62 BNatSchG durch die oberste Naturschutzbehörde. Die Beseitigung von Bäumen oder anderen Vegetationsbeständen hat nach den gesetzlichen Regelungen zum Schutz besonders geschützter Arten (insbes. Vögel) sowie aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Fortpflanzungsperiode, d.h. von März bis September, zu erfolgen. Unter bestimmten Voraussetzungen sind Befreiungen möglich. Zur Bewertung dieser Aspekte wurde der Gebäudebestand auf das Vorkommen von Nistplätzen geschützter gebäudebrütender Vögel, möglicher Quartiere für Fledermäuse sowie des möglichen Vorkommens der Zauneidechse durch fachkundige Personen untersucht.

2.1.5 Baumschutzverordnung

In der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) sind die Bedingungen zum Schutz der Bäume geregelt. Unter den Schutz der Satzung fallen Bäume, deren Stammumfang in 1,3 m Höhe mindestens 80 cm beträgt, sowie mehrstämmige Bäume, wenn mindestens einer der Stämme einen Stammumfang von mindestens 50 cm aufweist. Nach der Berliner Baumschutzverordnung sind alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer, die Obstbaumart Walnuss und die Türkische Baumhasel geschützt, die einen Stammumfang ab 80 cm aufweisen, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden. Nicht geschützt sind alle anderen Nadelgehölze und Obstbaumarten. Die Satzung trifft u.a. Aussagen zur Erhaltungspflicht, zu verbotenen Handlungen, zu Ausnahmen und Befreiungen, zu Ersatzpflanzungen und zur Ausgleichsabgabe. Die Bäume im Geltungsbereich wurden im Sinne der Baumschutzverordnung kartiert und ihr Schutzzustand in Karten und Tabellen dargestellt. Gemäß der 4. VO zur Änderung der BaumSchVO v. 05.10.07 ist bis zu einem Stammumfang von 120 cm je geschütztem Baum ein Ersatzbaum zu pflanzen. Für dickere Stammumfänge gelten je nach Langlebigkeit und ökologischer Wertigkeit unterschiedlich hohe Ausgleichserfordernisse. Grundsätzlich ist auch eine Ausgleichsabgabe möglich.

2.1.6 Bundesbodenschutzgesetz / Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

Gemäß § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV vom 12.07.1999, zuletzt geändert am 23.12.2004) stellt u.a. Anforderungen auf für Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte in Abhängigkeit von verschiedenen Wirkungspfaden. Da es sich bei der Vorhabenfläche um eine Altlastenverdachtsfläche handelt, wurden zur Bestimmung möglicher Anforderungen an den Bodenschutz und zur Vorsorge gegen Gewässerverunreinigungen Altlastenuntersuchungen durchgeführt, Sanierungskonzepte entwickelt und Sanierungsvereinbarungen geschlossen.

2.1.7 Lärmimmissionen

Für das Aufstellungsverfahren ist der Planungsgrundsatz des § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) beachtlich, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen. Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung sind die Anforderungen der TA-Lärm maßgebend, da diese beim zukünftigen Betrieb des Kerngebietes zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen einzuhalten sind. Im Sinne der TA-Lärm sind auch die Fahrzeuggeräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück zu beurteilen. Danach sind die Geräuschimmissionen in Misch-

gebieten und allgemeinen Wohngebieten durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich zu mindern, wenn:

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

Im Bereich der städtebaulichen Planung wird in der Regel von den schalltechnischen Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ausgegangen. Diese sind jedoch rechtlich nicht verbindlich. Es handelt sich vielmehr um Orientierungswerte im Sinne eines erwünschten Zieles. Für die Neuanlage der Straße wurde die Straßenverkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und für den Bolzplatz die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) herangezogen. Die darin jeweils enthaltenen Grenzwerte dürfen bei einer Neuanlage nicht überschritten werden. Durch die in Berlin als technische Baubestimmung eingeführte DIN 4109 ist bei Hochbaumaßnahmen ein ausreichender Schallschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Zur Klärung dieser Fragen wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt.

2.1.8 Luftreinhaltung

Verschiedene EU-Richtlinien, insbesondere die Luftqualitäts-Rahmenrichtlinie (Richtlinie 96/62/EG von 1996) und deren Tochterrichtlinien bilden die Grundlage der neuen europäischen Luftreinhaltestrategie. Mit ihnen wurden Grenzwerte für Luftschadstoffe festgelegt, die innerhalb bestimmter Fristen eingehalten werden müssen. Dieses betrifft Luftschadstoffe wie Schwefeldioxid, Feinstaub (PM₁₀), Stickstoffdioxid (NO_x), Benzol, Kohlenmonoxid, Benzo(a)pyren und Ozon. Die Umsetzung in nationales Recht erfolgte – für die genannten Stoffe mit Ausnahme von Ozon – durch Immissionsgrenzwerte nach der Zweiundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (22. BImSchV). Werden die jeweiligen Immissionsgrenzwerte überschritten, müssen Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung der vorrangig vom Kfz-Verkehr verursachten Schadstoffe geprüft werden.

Im Rahmen eines lufthygienischen Gutachtens wurden Untersuchungen entsprechend den Anforderungen der 22. BImSchV und deren Anlagen durchgeführt.

2.2 Fachpläne

2.2.1 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm vom 19. Juli 1994 wurde auf Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes flächendeckend für Berlin aufgestellt. In Karten, Text und Begründung sind die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Land Berlin dargestellt. Das Landschaftsprogramm und der Flächennutzungsplan sind aufeinander bezogen und ergänzen einander. Die mit dem Landschaftsprogramm zum Ausdruck kommenden Belange werden in die Abwägung eingestellt.

Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz

Das Plangebiet ist im Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz als Fläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Hier zählen die Sanierung von Altanlagen, der Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen, die Förderung der flächensparenden Bauweise und emissionsarmer Technologien, Boden- und Grundwasserschutz sowie Dach- und Fassadenbegrünung zu den Entwicklungszielen und Maßnahmen. Ziel des Landschaftsprogramms in diesen Bereichen sind eine Erhöhung der naturwirksamen Flächen (Dach-, Hof-, Fassadenbegrünung), die Förderung emissionsarmer Heizsysteme und eine dezentrale Regenwasserversickerung. Boden- und Grundwasserschutz sind zu berücksichtigen.

Teilplan Erholung und Freiraumnutzung

Das Plangebiet ist als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dargestellt. Als Ziele werden die Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen sowie die Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung genannt. Entlang dem S-Bahngraben und östlich des Geltungsbereiches ist die Neuanlage und Verbesserung eines Grünzuges dargestellt. Der Grünzug führt durch den S-Bahndamm nach Süden und stellt eine Verbindung zu den Kleingärten auf dem Südgelände her. Eine weitere Verbindung führt nach Osten in Richtung Flughafen Tempelhof.

Teilplan Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen, in dem der Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche, die Entwicklung eines Grünanteils durch Dach- und Fassadenbegrünung und Sichtschutzpflanzungen, die Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen, der Erhalt ortsbildprägender Landschaftselemente sowie die Anlage ortsbildprägender Freiflächen angestrebt werden.

Teilplan Biotop- und Artenschutz

Im Teilplan Biotop- und Artenschutz ist das Plangebiet ebenfalls als Teil eines städtischen Übergangsbereiches mit Mischnutzungen dargestellt. Als allgemeine Ziele sind unter anderem der Schutz, die Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie die Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes formuliert. Der Wannsee-Bahngraben ist als Verbindungsbiotop für Arten ruderaler Standorte besonders hervorgehoben. Der an den Geltungsbereich angrenzende Cheruskerpark und die Bahntrasse der Ringbahn haben ebenfalls Biotopverbindungsfunktion.

Teilplan gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Im Rahmen der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption sind keine Maßnahmen im Plangebiet oder seinem Umfeld vorgesehen.

2.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet ist weder Teil eines potenziellen oder gemeldeten Fauna-Flora-Habitat-Gebietes (FFH-Gebiet), noch eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Es befindet sich zudem nicht in der Nachbarschaft entsprechender Schutzgebiete. Der Bebauungsplan berührt daher nicht die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Schutzgebiete nach dem deutschen Naturschutzrecht (v.a. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes / Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

3.1 Schutzgut Boden

3.1.1 Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

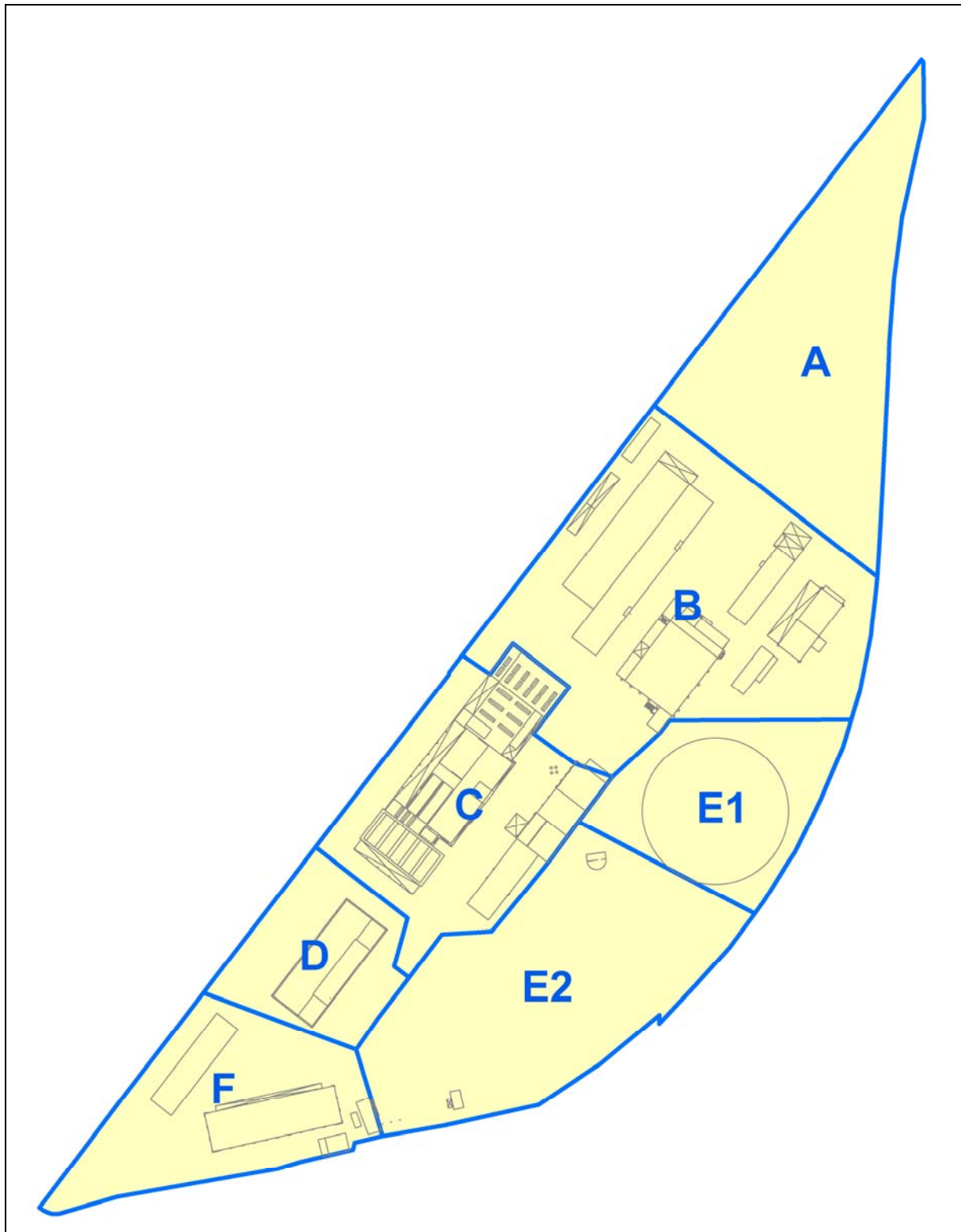
- Bodenfilterfunktion
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Wertvoller Boden, Kulturgut

Das Untersuchungsgebiet ist zurzeit auf mehr als drei Viertel der Fläche versiegelt (78 %). Die zur Zeit der Kartierung im Sommer 2008 mit Zierrasen bestandene Nordspitze des Geländes ist als vollversiegelt zu betrachten, da hier ein Geotextil unter einer etwa 50 cm mächtigen Bodenschicht liegt, das der einstweiligen Sicherung des Altlastenstandortes dient.

Kennzeichnend für den natürlich gewachsenen Untergrund ist eine eiszeitlich entstandene ca. 4-5 m mächtige Geschiebemergelschicht über mächtigen Sandschichten, meist aus schluffigen Feinsanden. Auf der ehemals von der GASAG genutzten Fläche ist aufgrund der industriellen Vornutzung davon auszugehen, dass die oberen Bereiche des Geschiebemergels mehrmals bewegt wurden und die natürlichen Bodenschichten im gesamten Geltungsbereich durch Aufschüttungen, Abgrabungen und Auffüllungen unterschiedlichster Materialien überlagert sind. Die Aufschüttungen setzen sich aus schwach schluffigen Feinsanden, Geschiebemergelbrocken und anthropogenen Komponenten wie Ziegelbruch, Steinen, Schlacken und Teerbrocken zusammen. Teilweise ist der Geschiebemergel völlig abgetragen und die Aufschüttungen liegen direkt auf den Sanden auf. In einzelnen Bohrungen, die im Zuge der Altlastenuntersuchung durchgeführt wurden, reichen die Aufschüttungen mehr als 9 m hinab. Im südlichen Bereich keilt der Geschiebemergel völlig aus, sodass kein natürlicher Schutz gegen das Eindringen von Schadstoffen in grundwasserführende Schichten gegeben ist. Ebenfalls geht aus vorliegenden Untersuchungen hervor, dass das Gelände erhebliche Altlasten z.T. mit grundwassergefährdenden Stoffen aufweist. Die Untersuchungen fanden aufgeteilt in drei Teilabschnitten statt (vgl. Abbildung 1).

Auf den angrenzenden Fläche der Torgauer Straße und der neuen Zufahrt vom Sachsendamm sind die Altlastenvorkommen in Tabelle 1 dargestellt. Für nicht benannte Flächen sind keine Vorkommen bekannt.

Abb. 1: Teiluntersuchungsflächen zu den Altlasten auf den ehemals von der GASAG genutzten Flächen (Angaben von FUGRO Consult mbH 2008)



Tab. 1: Übersicht über die Altlastenerfassung (Stand 2008)

Teilabschnitt	Nr.	Bestand	Fläche (m ²)	Stoffe	GWÜ	Sanierungsstand
Nord	A	Ehemaliges Kohlen- und Kokslager, Magazine und Hochbahn zur Kohlenlagerung, östlicher Garagenkomplex	13.000	Benzo(a)pyren Cyanid	X X	Kompletter Bodenaustausch erforderlich, Sanierungsvertrag geschlossen, Sanierung eingeleitet
Mitte	B	Zentraler Bereich mit ehemaligem Retortenhause, Teergrube und Werkstätten, Garagenkomplex, Tankstelle, Schlosserei und Schmiede. Mit etwa 19 m breitem Streifen des Nordareals A	10.500	Benzo(a)pyren Pb Phenole Naphtalin MKW	X X X (X) X	Kompletter Bodenaustausch erforderlich, Sanierungsplan liegt vor. Sanierungsvertrag ist abgeschlossen. Sanierung erfolgt im Zusammenhang mit der Baumaßnahme.
	C	Ehemaliger Standort des Apparatehauses, der Benzolanlage, Naphthalinwäsche und Ammoniakwasserbehälter. Heute Zentralwerkstatt (Haus IV) und Kesselhaus	6.500	Benzo(a)pyren	X	
	E1	Gasbehälter IV	5.200	Keine GWÜ	-	
	E2	ehemalige Gasbehälter I, II und III		Benzo(a)pyren Naphtalin Cyanid Pb, Ni, Cu, Zn	X (X) X X	
Süd	D	Ehemaliges Reinigerhaus, jetzt bebaut mit einem Verwaltungsgebäude	18.200	Benzo(a)pyren Benzol Phenol	X X X	Die weitergehende Erkundung der Flächen ist erforderlich. Die Sanierung erfolgt im Zusammenhang mit der Baumaßnahme. In Hinblick auf das infolge der bekannten Vornutzung zu erwartende Schadstoffinventar und die Tiefe der möglicherweise kontaminierten Bodenbereiche (> 3 m u.GOK), ist davon auszugehen, dass die Nutzungsausweisung als Kerngebiet nicht beeinträchtigt ist.
	F	Ehemaliges Gasreinigerhaus bis 1900, ehemaliges Büro- und Wohngebäude, östlich gelegene Teerbehälter und Eingangsbereich	7.800	Benzo(a)pyren Pb	X X	
Torgauer Str. 17	15401	Garagenbetrieb und Tankstelle	870	PAK	X	Sachgerechte Behandlung des Bodenaushubes
Torgauer Str. 16		Böschungfläche	2.250	PAK Benzo(a)pyren Schwermetalle	X X X	Sachgerechte Behandlung des Bodenaushubes
Tempelhofer Weg 64			ohne	keine GWÜ		
Sachsen-damm 88-89	14271		1.820	PAK, Schwermetalle, GWÜ-Z2	X	Sachgerechte Behandlung des Bodenaushubes

GWÜ – Grenzwertüberschreitung, (X) kein Grenzwert festgelegt, aber hoher Wert

Pb-Blei, Ni-Nickel, Cu-Kupfer, Zn-Zink

A-F: Bezeichnung entsprechend Abb. 1; 15401 u.a.: Nummer im Altlastenkataster

Für die im Norden des Plangebietes als Grünanlage und Bolzplatz ausgewiesene Teilfläche wurden erhebliche Bodenbelastungen, Belastungen an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Cyaniden infolge nutzungsspezifischer Aufschüttung bzw. abgelagerter Gasreinigermassen nachgewiesen. Die Fläche wurde durch ein aufgebracht Geotextil gesichert. Für die Nordspitze liegt eine Sanierungsplanung (Sanierungskostenermittlung FUGRO vom 19.11.2007) vor, die den Aushub der belasteten Aufschüttungsbereiche und Beseitigung der vorhandenen Gebäude vorsieht. Die Umsetzung der Sanierungsplanung ist im Rahmen eines Sanierungsvertrages geregelt worden. Der Vollzug der vertraglichen Regelung wurde im November 2008 eingeleitet und ist am 05.02.2009 vom Umweltamt des Bezirks als abgeschlossen bestätigt worden. Nach der Sanierung ist gewährleistet, dass die Nordspitze gefahrlos und uneingeschränkt als Parkanlage / Grünfläche zur Verfügung steht bzw. planerisch ausgewiesen werden kann. Die Fläche kann nach Umsetzung der Maßnahmen vom Altlastenverdacht befreit werden.

Für die Mittelfläche des Grundstücks Torgauer Str.12-15 liegt nach mehreren Bearbeitungsschritten eine abgeschlossene orientierende Untersuchung vor, die eine Bewertung ermöglicht. Insbesondere im Bereich E2 (südlich / südwestlich des vorhandenen Gasometers, Standorte der nicht mehr vorhandenen Gasometer) treten erhöhte Benzo(a)pyren und PAK-Werte auf. Der Eigentümer beabsichtigt, die Fläche so zu sanieren, dass seitens des Fachbereichs Umwelt erklärt werden kann, dass eine Sanierung nach BBodSchG erfolgt ist. Hierzu ist ein dreiseitiger Sanierungsvertrag abgeschlossen worden.

Darin ist festgelegt, dass in den Schwerpunktbereichen mit oberflächennahen Bodenverunreinigungen mittelfristig die oberflächennahe schadstoffbelastete Auffüllung ausgebaut wird (Bodenaushub und Bodenbehandlung) und die Aushubbereiche mit externem Füllboden aufgefüllt werden. In den Schwerpunktbereichen mit schadstoffbelasteten Verfüllmaterialien und gaswerktechnischen Behälterrestinhalten sowie randlich gelegenen Bodenverunreinigungen (Teergrube, Scheidegrube, Kühlerstandort) und im Bereich der ehemaligen Gasbehälter soll im Zuge der Baumaßnahmen die schadstoffbelastete Auffüllung ausgebaut werden (Bodenaushub und Bodenbehandlung). Eine Rückverfüllung entfällt hier aufgrund des vorgesehenen Baus der Tiefgaragen. Aufgrund der hohen Schadstoffkonzentrationen mit toxischen und leichtflüchtigen Stoffen sind hier Spezialbauleistungen zur Dekontamination erforderlich.

Sofern die Maßnahmen im dargestellten Umfang erfolgt sind, kann eine Altlastenbefreiung im Sinne des Vertrags ausgesprochen werden. Ergänzend hierzu ist festzustellen, dass abstromig zu den Baufeldern 4 und 5 eine erhebliche Belastung des Grundwassers mit Ammonium nachgewiesen ist. Die Kontamination resultiert aus Verlusten im Bereich einer in den 80er Jahren sanierten Ammoniakwassergrube. Aufgrund der fehlenden Toxizität des Ammoniiums, der im Umfeld fehlenden Nutzung des Grundwassers und der erfolgten Quellsanierung ist eine Sanierung unverhältnismäßig. Im Rahmen des Sanierungsvertrages wurde daher der Verzicht auf Sanierung dafür aber eine weitergehende Überwachung vereinbart. Aufgrund des zuordenbaren Grundwasserschadens bleibt der Altlasteneintrag für das Gesamtgrundstück bestehen. Eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung durch den verbleibenden Grundwasserschaden ist nicht anzunehmen.

Für die Südspitze des Grundstücks Torgauer Str. 12-15 wurde zwischen Fachbereich Umwelt und GASAG im Dezember 2005 ein Sanierungsvertrag geschlossen. Ziel war die Herstellung der Nutzungseignung als Logistikcenter, insbesondere auf Herrichtung der Außenanlagen und Verkehrsflächen zur Vermeidung von Staubimmissionen sowie die sachgerechte Durchführung eines Bauvorhabens zur Errichtung einer Lagerhalle. In diesem Rahmen wurden die Außenbereiche neu gestaltet und so hergerichtet, dass ein Kontakt mit den teilweise schadstoffhaltigen Aufschüttungen ausgeschlossen wird. Im Bereich des neu errichteten Lagergebäudes sowie im Bereich von Leitungsführungen erfolgte ein umfänglich dokumentierter Bodenaushub.

Hinsichtlich der geplanten Nutzung erfolgte eine Neubewertung der Dokumentation. Dem entsprechend sind weitergehende Untersuchungen im Bereich des Magazingebäudes durchgeführt worden. Es wurden PAK-Belastungen festgestellt, die im Rahmen der Bautätigkeiten baubegleitend zu sanieren sind. In tiefergehenden Horizonten sind mit Baufortschritt weitergehende Untersuchungen

erforderlich. In Hinblick auf das infolge der bekannten Vornutzung zu erwartende Schadstoffinventar und die Tiefe der möglicherweise kontaminierten Bodenbereiche (> 3 m u.GOK), ist davon auszugehen, dass die Nutzungsausweisung als Kerngebiet nicht beeinträchtigt ist.

Im Falle einer Entsorgung des Materials ist mit erhöhten Aufwendungen zu rechnen, da es sich um Bauschuttmaterial der Schadstoffstufe > Z2 handelt. Auf der Teilfläche F (im Bereich des Magazingebäudes, Baufeld 2) wird der festgelegte Prüfwert für B(a)P überschritten. Aktuelle Gefahr besteht aufgrund der Versiegelung der Flächen nicht. Als Begleitkontamination tritt Blei auf, das den Prüfwert für Kinderspielplätze übersteigt. Bei baubedingtem Bodenaushub ist auch hier von der Zuordnungsklasse > Z2 auszugehen und mit einem erhöhten Entsorgungsaufwand zu rechnen. Für den Südbereich liegt bisher weder ein Sanierungskonzept noch ein Sanierungsvertrag vor. Hier sind noch weitergehende Erkundungen der Flächen erforderlich.

Das Grundstück Torgauer Str. 17 wird im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 15401 geführt. Die Aufnahme erfolgte aufgrund der Vornutzung als Garagenbetrieb und Tankstelle. Bodenuntersuchungen zeigen, dass der oberste Bodenmeter in erheblichem Maße mit Schwermetallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet ist.

Für die geplante Grünfläche im Böschungsbereich der Bahnfläche liegt laut durchgeführter Bodenuntersuchungen im März 2009 eine Belastung mit PAK und Benzo(a)pyren (Bap) sowie erhöhte Schwermetallkonzentrationen (Chrom, Kupfer) vor, die zu einer Einstufung des Bodens mit einem Zuordnungswert Z2 nach LAGA (Liste der Landesarbeitsgemeinschaft Abfall) und größer führt. Von den 2.250 m³ werden 5% mit >Z2 und 60% mit Z2 eingestuft. Auch hier ist im Zuge der Anlage der Grünfläche eine sachgerechte Beseitigung, Behandlung und Entsorgung des anfallenden Aushubs vorzusehen.

Das Grundstück Tempelhofer Weg 64 wurde im Rahmen der Bodenuntersuchungen zum Bebauungsplan XI-231 überprüft. Die Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf eine Schadstoffbelastung, die die geplante Ausweisung als Straßenland beeinträchtigen könnten.

Das Grundstück Sachsenamm 88-89 wird unter der Nr. 14271 im Bodenbelastungskataster geführt. Die Aufnahme der Fläche erfolgte aufgrund von Bodenuntersuchungen, die zur Vorbereitung des Bebauungsplan XI-231 durchgeführt wurden. Die Zuordnungswerte der LAGA-Z2 werden aufgrund erhöhter PAK- und Schwermetallwerte überschritten. Im Falle der Inanspruchnahme der Fläche für die geplante Erschließungsstraße ist eine sachgerechte Behandlung und Entsorgung anfallenden Bodenaushubs vorzusehen. Die planerische Ausweisung wird nicht beeinträchtigt.

3.1.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Insgesamt ist im Zuge des Bauvorhabens von einer umfassenden Sanierung der Altlasten auszugehen, die, begünstigt durch die geplante Anlage einer zweistöckigen Tiefgarage, durch einen tiefgründigen, großflächigen Bodenaushub mit sachgerechter Entsorgung und durch andere Maßnahmen gewährleistet wird. Die Sanierung der Nordspitze ist bereits abgeschlossen, so dass dem Ausbau und der Widmung als öffentlicher Park (mit Bolzplatz) nichts entgegen steht. Im Kerngebiet sind weniger empfindliche Nutzungen vorgesehen, sodass hier andere Maßstäbe an die Sanierung angelegt werden können. Für den Nord- und den Mittelbereich sind Sanierungsverträge abgeschlossen, für die Südspitze ist ein Sanierungsvertrag zwischen dem Eigentümer / Investor und dem Bezirksamt, Fachbereich Umwelt, in Vorbereitung. Die Beseitigung der Bodenbelastungen im Bereich der Planstraße A erfolgt ebenfalls im Zuge des Straßenbaus. Entsprechende Sanierungsvereinbarungen sind vorgesehen. Mit der Beseitigung der Altlasten ist eine erhebliche Umweltentlastung auf dem Gelände verbunden. Durch die Sanierungsmaßnahmen, insbesondere in der Nordspitze, wird der Versiegelungsgrad auf 75 % reduziert. Der Maßnahme können somit positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bescheinigt werden.

3.1.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Ohne Durchführung der Maßnahme würde keine Sanierung der erheblichen Bodenbelastungen durch die vorangegangenen Nutzungen im Kerngebiet erfolgen. Boden und Grundwasser wären weiterhin den Belastungen ausgesetzt. Der Bereich der Planstraße bliebe ohne die Maßnahme unversiegelt, die bestehenden Bodenfunktionen würden hier erhalten bleiben.

3.2 Schutzgut Wasser

3.2.1 Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserbeschaffenheit

Der Grundwasserflurabstand zur Geländeoberfläche beträgt 8-10 m. Das Grundwasser fließt in nördlicher bis nordnordwestlicher Richtung ab, das Gefälle ist als gering einzustufen. Das Grundwasser ist durch eine 4-5 m mächtige Geschiebemergelschicht relativ geschützt, die Verschmutzungsempfindlichkeit ist laut Umweltatlas als 'mittel' zu bewerten (Umweltatlas Karte 2.05). Auf dem Geschiebemergel kann sich Schichtenwasser bilden. Die Grundwasserneubildung wird im Umweltatlas (Karte 2.13.5) mit ca. 100-150 mm/Jahr angegeben. Im Ist-Zustand weist die Fläche eine hohe Belastung mit Altlasten auf, von denen eine Grundwassergefährdung ausgeht.

Anhand der im Zusammenhang mit den Altlastenuntersuchungen durchgeführten Bohrungen ist festzustellen, dass der Geschütztheitsgrad des Grundwassers nur da gegeben ist, wo die Geschiebemergelschicht noch geschlossen ist. Infolge der speziellen Nutzung in der Vergangenheit ist es an mehreren Stellen zu Durchstößen gekommen, die mit eher sandigem Material aufgefüllt wurden. Zudem keilt der Geschiebemergel nach Süden hin aus, sodass hier auch natürlicherweise keine schützende Schicht vorhanden ist.

Grundwasseruntersuchungen haben gezeigt, dass sich das Grundwasser an der Nordwestgrenze von Areal D/F (ehemaliges Reinigerhaus) durch hohe Cyanidkonzentrationen belastet ist. Zudem wurden am Haus D erhöhte Kupferwerte und im Bereich der Fläche E2 ein erhöhter Zinkgehalt festgestellt. Alle Belastungen resultieren aus den Vornutzungen und stellen eine Vorbelastung des Areals dar.

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden.

3.2.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Das Grundwasser ist in Teilen vorbelastet, da durch vorangegangene Nutzungen Kontaminationen in den Untergrund gelangt sind. Diese werden durch die Festlegungen über Sanierungen in Sanierungsverträgen bzw. städtebaulichen Verträgen bei Umsetzung der Planung beseitigt. Unter diesen Voraussetzungen hat das künftige Kerngebiet zwar noch die Funktion der Grundwasserneubildung, allerdings birgt diese die Gefahr, dass Schadstoffe im Untergrund weiter verlagert werden.

Es wird angestrebt, das Regenwasser von den Dächern der Gebäude sowie den versiegelten Straßen und Plätzen auf der Fläche des künftigen Kerngebiets zu versickern. In einem ersten Konzeptansatz wurde ausgehend von einer Regenspende von 371 Liter pro Sekunde und Hektar der Gesamtanfall von Regenwasser ermittelt. Der daraus resultierende Versickerungsflächenbedarf für Füllkörper-Rigolen und für Sickerrohre kann auf der Fläche untergebracht werden. Dafür stehen die nicht unterbauten versiegelten und die unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von ca. 13.700 m² zur Verfügung. Demnach ist es möglich, die anfallende Regenwassermenge nach der Sanierung der Altlasten auf dem zur Verfügung stehenden Areal im Kerngebiet zu versickern.

Die Grundstücke südlich der S-Bahn im Bereich der Planstraße A verlieren ihre Funktion als Versickerungsfläche, da aufgrund der zu erwartenden Belastung des anfallenden Regenwassers auf der

Straße von einer Ableitung in die Kanalisation auszugehen ist. Allerdings sind auch hier 2 Teilflächen altlastenbehaftet. Nur das Grundstück Tempelhofer Weg 64 verliert seine unbedenkliche Versickerungsfunktion.

Da die Versiegelung im Bestand bereits sehr hoch ist, ist durch die Maßnahme nur eine relativ geringe Veränderung in Bezug auf die Grundwasseranreicherung zu erwarten. Mit der angestrebten Versickerung des Niederschlagwassers im Kerngebiet wird sich die Versickerungsleistung erheblich verbessern und ist nach Sanierung der Altlasten als unbedenklich einzustufen. Damit geht auch eine Entlastung der Mischwasserkanalisation einher.

Die künftig zulässige zweigeschossige Tiefgarage ragt nicht in den Grundwasserleiter hinein, und stellt somit keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser dar. Insgesamt ist festzustellen, dass das Grundwasser stellenweise einer erheblichen Vorbelastung ausgesetzt ist. Infolge der zu erwartenden Sanierung der Altlasten wird hier in absehbarer Zeit eine Verbesserung eintreten, da die Schadstoffquellen dann weitgehend beseitigt sind. Nur auf den Grundstücken südlich der Bahn tritt eine tatsächliche Verschlechterung ein. Die Wirkungen des Vorhabens auf das Grundwasser sind im Ergebnis positiv zu bewerten.

3.2.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würden die Gefahrenstoffe weiterhin im Boden verbleiben und eine Gefahr für das Grundwasser darstellen. Im Süden im Bereich der Planstraße würde die bestehende Grundwasserneubildung erhalten bleiben.

3.3 Schutzgut Klima

3.3.1 Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

- Veränderungen in der Lufttemperatur (Aufheizeffekt)
- Durchlüftung (Reduzierung des Luftaustausches, Erhöhung von Schadstoffkonzentrationen)
- Windkomfort (Verursachung von Windturbulenzen, Erhöhung der Böigkeit)

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist der Bereich klimatisch vorbelastet. Im Umweltatlas (Karte 4.05) ist das Gebiet der Stadtklimatischen Zone 4 zugeordnet und als Bereich mit hoher Veränderung gegenüber dem Freilandklima ausgewiesen. Die Hauptwindrichtung für Berlin kann mit West bis Südwest angesprochen werden, sie wird im Stadtgebiet durch lokale Effekte wie das Wechselspiel von Gebäuden und Freiflächen überlagert. Die mittlere Windgeschwindigkeit ist bei Westwinden mit 4 m/s am höchsten. Für das Plangebiet wird eine Windreduzierung gegenüber dem Flughafen Tempelhof von 25-40 % angegeben, für die bebaute Umgebung von mehr als 70%. Das zeigt die gute Durchlüftung dieses Bereiches gegenüber der angrenzenden Bebauung. Dennoch zählt der Bereich stadtklimatisch zum Belastungsbereich (Umweltatlas Karte 4.07). Im Gegensatz zum benachbarten Bahngraben der Dresdener Bahn hat die Trasse der Wannseebahn keine Funktion als übergeordnete Luftaustauschbahn.

Die mittlere Lufttemperatur liegt im Untersuchungsgebiet bei 10,0-10,5 °C (Berlin-Dahlem 9,2°C). Im nördlichen Bereich des ehemaligen GASAG-Geländes, im Übergang zum Innenstadtbereich, liegt sie auch bei über 10,5 °C (Umweltatlas Karte 4.02). Der langjährige durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt 555-570 mm (Umweltatlas Karte 4.08, Berlin-Dahlem 590 mm).

3.3.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Planung

Das lokale Klima und die durch die geplante Bebauung zu prognostizierenden Veränderungen wurden im Rahmen eines Fachgutachtens untersucht (iMA-Richter & Röckle 2009). Zur Bewertung des Kleinklimas existieren bisher keine allgemein gültigen Maßstäbe. Die Bewertung richtet sich deshalb

an den Zielen aus. Das Ziel einer vorsorgenden Stadtplanung sollte es sein, zusätzliche bioklimatische Belastungen zu vermeiden oder auf ein Minimum zu reduzieren. Auch wenn ein Bauvorhaben für sich nur geringe Auswirkungen auf das Klima zeigt, so bewirkt die Summe vieler Einzelvorhaben einen deutlichen Effekt.

Hinsichtlich des Windkomforts sind behagliche Aufenthaltszonen diejenigen Bereiche, in denen Windgeschwindigkeiten größer als 5,5 m/s in maximal 14% der Jahresstunden auftreten. Bereiche mit Windgeschwindigkeiten bis 8 m/s, die maximal in 8,5% der Jahresstunden überschritten werden, werden als erträgliche Zonen eingestuft. Als unangenehm werden Bereiche mit höheren Auftretswahrscheinlichkeiten betrachtet (nach Isyumov und Davenport).

Thermisches Milieu

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

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

Durchlüftung

Die Durchlüftung wird durch den Gebäudekomplex gegenüber der Bestandssituation reduziert. Negativ macht sich eine reduzierte Durchlüftung nur in Bereichen mit hoher Schadstofffreisetzung oder hoher thermischer Belastung bemerkbar, da entsprechend belastete Luft weniger effizient abtransportiert wird.

Die bodennahe Durchlüftung auf Hauptverkehrsstraßen wird nur in einem kleinen Bereich im nördlichen Kreuzungsbereich Sachsendamm – Ebersstraße durch das südlichste Gebäude (hauptsächlich bei Ostwinden) maximal um 10% reduziert.

Eine erhebliche thermische Belastung ist an den Gebäuden, die an das Bebauungsplangebiet angrenzen, nicht zu erkennen. Insofern ist ein geringfügig reduzierter Luftaustausch als unproblematisch anzusehen.

Im mittleren Dachniveau – dem Bereich, in dem Hausbrandemissionen abgeführt werden – sind Reduktionen bis maximal 160 m Entfernung zur Bebauungsplangrenze zu erwarten. Da die Auswirkungen unter 10% liegen, ist nicht mit einer spürbaren Verschlechterung der Ausbreitungsbedingungen zu rechnen.

Windkomfort

Windstärken über 5,5 m/s treten im Raum Berlin in etwa 25 % der Jahresstunden auf. Zu berücksichtigen sind 3 Punkte:

- Diese Geschwindigkeiten wurden in 10 m über Grund gemessen. Eine Übertragung auf 1,5 m über Grund ergibt dort nur halb so große Windgeschwindigkeiten.

Begründung

- Neben der mittleren Geschwindigkeit ist die Turbulenzintensität zu berücksichtigen, was konservativ zu einer Verdopplung der Beurteilungsgröße führt.
- Ab berechneten bodennahen Reduktionen von 20 % und größer ist mit behaglichem Windkomfort (nach Isyumov und Davenport) zu rechnen.

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

1. Südspitze Baufeld 1 (Hotel)

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

2. Baufeld 15 (EUREF-Institut)

Südlich des Baufeldes 15 treten voraussichtlich sowohl bei östlichen als auch bei westlichen Winden Zunahmen der bodennahen Windgeschwindigkeit auf. Aufenthaltsbereiche (z. B. Bushaltestellen) sind hier zu vermeiden. Wird das Gebäude aus westlicher Richtung angeströmt, so wird unterhalb des Staupunkts, der etwa in 0,6- bis 0,8facher Gebäudehöhe liegt, die Luft nicht nur zur Seite, sondern auch nach unten gedrückt. Dies führt ohne Maßnahmen zu einer Erhöhung der bodennahen Windgeschwindigkeit zwischen dem bestehenden und dem geplanten Gebäude. Zum einen ist die Nutzung als Aufenthaltsbereich bei Westwind nicht geeignet, viel relevanter ist jedoch die erhöhte Windgeschwindigkeit im Bereich des Gehweges und der Straße. Diese Situation kann durch die Errichtung einer 5 m hohen Mauer zwischen Baufeld 15 und Baufeld 16 oder einer sehr dichten, mehrere Meter breiten Hecke entschärft werden. Alternativ kann ein Vordach an der Westfassade auf Höhe des 1.OG angebracht werden, das die zu verdrängende Luft umleitet und bodennah reduziert. Durch das Tauschen des 33 m hohen Gebäudes (jetzt östlich) mit dem 55 m hohen Gebäude (jetzt westlich) tritt zur ursprünglichen Gebäudesituation eine Verbesserung ein. Ungeachtet dessen werden die beschriebenen Maßnahmen empfohlen.

3. Nordecke des nördlichsten Baufeldes (Baufeld 7)

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

4. Zwischen Baufeld 15 und Baufeld 3 (EUREF-Institut und Science Center)

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

5. Zwischen Baufeld 11 und 14 (Gasometer und Conference Center)

Sowohl bei West- als auch bei Ostanströmung stellt sich zwischen Gasometer und Conference Center ein Düseneffekt ein. Aufenthaltsbereiche (Cafés o.Ä.) sind hier zu vermeiden.

6. Zwischen Baufeld 10 und 11 (Gasometer und EUREF Incubator)

Hier wird für östliche Winde ein Düseneffekt simuliert. Aufenthaltsbereiche (Cafés o.Ä.) sind hier zu vermeiden.

In diesen Zonen ist ein verträglicher Aufenthaltskomfort nicht gewährleistet, wodurch sich die Nutzbarkeit ohne Windschutzmaßnahmen einschränkt. Dabei wirken die ersten drei Zonen auch in den öffentlichen Raum und die drei folgenden bringen nur Auswirkungen auf dem Gelände selbst mit sich.

Bei sehr hohen Windgeschwindigkeiten (Böenwindgeschwindigkeiten > 18 m/s, entsprechend mittleren Windgeschwindigkeiten von > 10 m/s) ist die Sicherheit von Passanten nicht gewährleistet. Deshalb sollte in den Bereichen 1-3 durch geeignete Maßnahmen eine Reduktion der bodennahen Starkwinde angestrebt werden. Insgesamt werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft. Für die drei benannten Bereiche werden Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen durch induzierte Windböen vorgeschlagen.

3.3.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Die benannten Belastungsbereiche (Windkomfort) würden nicht entstehen. Gemessen an den geringen festgestellten klimatischen Veränderungen hätte die Nullvariante keine weiteren Vorteile.

3.4 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

3.4.1 Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

- Seltenheit
- Gefährdung
- Zeitpunkt des Erstauftretens/Naturnähe

Biototypen

Als Datengrundlage für die Beschreibung und Bewertung der Biotope dienen die Ergebnisse einer flächendeckenden Biototypenkartierung im April 2008. Im Rahmen der Kartierung wurden auch die nach Berliner Baumschutzverordnung geschützten Bäume über 80 cm Stammumfang, nach Art, Stammumfang und Vitalität erfasst.

Es wurden die in der folgenden Tabelle dargestellten Biototypen kartiert.

Tab. 2: Übersicht zu den erfassten Biotopen

Biotopcode	Biotopname	Schutzstatus	Bewertung	Fläche in m ²
03222	Rispengrasflur	-	++	1.300
05160	Zierrasen (einschließlich Nordspitze)	-	+	16.090
07312	Flächige Gehölzbestände	-	+	2.436
10160	offener Boden	-	o	214
10170	offene Sport- und Erholungsflächen (Hundeauslaufplatz)	-	+	3.317
10271	Anpflanzung von Bodendeckern	-	+	208
10272	Anpflanzung von Sträuchern	-	+	304
12300	Gewerbe- und Industrieflächen (einschließlich Gasometer)	-	o	17.723
12611 12653	Pflasterstraßen; teilversiegelter Weg	-	o	9.172
12612 12643	Straße mit Asphaltdecke; Parkplatz (versiegelt)	-	o	20.718
12642	Parkplatz (teilversiegelt)	-	o	2.998
12660	Bahnanlagen	-	o	500
Gesamtfläche				74.980

Erläuterungen:

o	naturschutzfachlich ohne Bedeutung	+++	naturschutzfachlich hohe Bedeutung
+	naturschutzfachlich geringe Bedeutung	§	nach § 26a NatSchGBIn geschützte Biotope
++	naturschutzfachlich mittlere Bedeutung	BV	hohe Bedeutung für den Biotopverbund

Das Untersuchungsgebiet lässt sich in drei Bereiche einteilen. Im Norden das ehemalige GASAG-Gelände mit dem Gasometer und zahlreichen weiteren Industriebauten, die zum größten Teil durch asphaltierte Wege (teilweise auch Pflasterstraßen) verbunden sind. Die Parkplatzflächen sind größtenteils mit Asphalt, der zentrale Parkplatz am Eingangstor und weitere Flächen am Rand sind mit Rasengittersteinen befestigt. Die Nordspitze des Geländes ist abgesperrt, hier wurde die vorhandene Altlast mit einem Geotextil abgedeckt. Auf dem aufgetragenen Boden wächst nun Zierrasen. Weitere Zierrasenflächen befinden sich am Rand des Geländes, sie weisen einen unterschiedlichen Pflegezustand auf, teilweise sind auch Arten der Hochstauden (u.a. *Solidago canadensis*) eingewandert. In einem Wiesenbestand (Biotoptyp Rispengrasflur) zwischen Gasometer und Parkplatz konnte ein Bestand der Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) nachgewiesen werden. Das Artenspektrum umfasst weitere Arten, die auch häufig in Trockenrasen vorkommen, wie Feld-Beifuß (*Artemisia campestris*), Rispen-Flockenblume (*Centaurea stoebe*), Sand-Wegerich (*Plantago indica*), Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*) und Sprossende Felsennelke (*Petrorhagia prolifera*).

Zwischen den Gebäuden gibt es vereinzelt kleine Flächen, die ursprünglich als gepflegte Grünflächen mit Bodendeckern, Ziersträucher angelegt wurden, nun aber größtenteils verwildern.

Südlich des Geländes teilt die Torgauer Straße das Gebiet, der Straßenraum ist geprägt durch die Pflasterstraße, auch die Wege sind teilversiegelt mit Gehwegplatten oder Mosaikpflaster. Weiter südlich im Bereich des Bahndammes besteht eine weitere Gewerbefläche mit Garagen. Der Bahndamm selbst ist randlich mit flächigen Gehölzen bestanden (*Acer spec.*), die alle nicht geschützt sind.

Der dritte Bereich umfasst die Flächen südlich der Bahnlinie bis zum Sachsendamm. Hier befindet sich eine Brachfläche, die als Hundenauslaufgebiet genutzt wird. Sie besteht aus verdichteten zumeist offenem Boden, Trittrassen und Gehölzaufwuchs aus überwiegend Robinie. Ein größerer Bestand mit Robinien steht mitten auf der Fläche, randlich sind weitere vorzufinden.

Die Vegetation besteht überwiegend aus ruderalen, wenig naturnahen Beständen. Dabei handelt es sich um ruderale Hochstaudenfluren, ruderale Wiesen und Gehölzbestände. Als einziger bemerkenswerter Bestand ist die Rispengrasflur zu bezeichnen, die mehrere Arten der Sandtrockenrasen aufweist. Hier kommt die Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) vor. Diese Art ist gemäß der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) besonders geschützt. Da es sich um eine lediglich national geschützte Art handelt, fällt sie jedoch nicht unter die Verbote des § 42 des Bundesnaturschutzgesetzes. Es sollten im Rahmen der Eingriffsregelung dennoch Maßnahmen zu ihrem Erhalt ergriffen werden.

Die naturschutzfachliche Bedeutung des Bestandes wird insgesamt als gering eingestuft.

Baumbestand

Parallel zur Erfassung der Biotoptypen erfolgte eine Kartierung der gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume. In einem gesonderten Gutachten wurden die Pappelreihe an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches und eine Lindengruppe im zentralen Bereich auf ihre Erhaltungswürdigkeit untersucht.

Tab. 3: Übersicht über die erfassten Bäume

Baumart	Anzahl	Bemerkung
Spitz-Ahorn	4	
Gewöhnliche Rosskastanie	6	
Götterbaum	2	
Hänge-Birke	8	
Amerikanische Gleditschie	9	davon 6 im Nahbereich
Gemeine Platane	19	
Säulen-Pappel	105	davon 3 im Nahbereich

Baumart	Anzahl	Bemerkung
Hybrid-Pappel	25	davon 5 im Nahbereich
Robinie	1	
Winter-Linde	8	
Bäume insgesamt	187	davon 14 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (=Nahbereich)

Der Geltungsbereich und die umliegenden Flächen weisen einen zum Teil alten Baumbestand auf. Insgesamt wurden 187 Bäume kartiert, davon liegen 14 Bäume außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, sie sind jedoch durch die Planung betroffen.

Bei weitem der größte Anteil der Bäume sind Säulen-Pappeln (n=105), sie machen mit 56 % mehr als die Hälfte des Baumbestandes aus. Das Gelände im Norden des Untersuchungsgebietes ist von Säulen-Pappeln umsäumt. Die hohen Bäume, vor allem entlang der Bahngleise, haben eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild. Auch im Süden entlang der Begrenzung des Hundeauslaufplatzes stehen weitere Säulen-Pappeln, sie wurden dem Nahbereich zugeordnet. Die Pappelreihe (52 Pappeln) entlang der nordwestlich verlaufenden Bahntrasse wurde in einem gesonderten Gutachten untersucht, die Bäume auf der Nordspitze blieben dabei unberücksichtigt. Nach dem Gutachten sind 36 Bäume erhaltenswert (davon 4 Bäume nur im Ensemble), 1 Baum (Nr. 66) ist nicht erhaltenswert und 3 Bäume (70, 77, 94 (Birke)) sollten gefällt werden.

Teilweise innerhalb der Säulen-Pappel-Reihen, aber auch als Baumgruppe oder Solitär gibt es 25 Hybrid-Pappeln auf dem Gelände. Die Platanen (n=19) stehen als regelmäßiger Bestand auf einem Parkplatz.

Eine für das Ortsbild wichtige, das Gebiet charakterisierende, Baumgruppe vor dem Magazingebäude (Haus 2) besteht aus 8 Winter-Linden. Diese Bäume wurden gezielt auf ihre Erhaltungswürdigkeit hin untersucht. Demnach sind alle Linden erhaltenswert, 2 Bäume (Nr. 18 und 19) jedoch nur innerhalb des geschlossenen Bestandes. Diese Baumgruppe sollte bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden. Weitere Baumarten auf dem Gelände sind Hänge-Birke, Gewöhnliche Rosskastanie, Spitz-Ahorn, Götterbaum und Robinie.

Auch auf dem Hundeauslaufplatz gibt es eine prägende Baumgruppe. Hier liegen 3 der Amerikanischen Gleditschien innerhalb des Geltungsbereiches, weitere 6 wurden dem Nahbereich zugeordnet, da sie ebenfalls von der Planung betroffen sind.

Die Gehölzbestände und Einzelbäume setzen sich überwiegend aus nichtheimischen Arten wie Robinie, Säulenpappel und Götterbaum zusammen. Weitere Arten sind Sand-Birken und Winter-Linden. Die Altbäume des Baumbestandes innerhalb des Untersuchungsgebietes werden als wertvoll eingestuft. Zahlreiche Bäume (n=187) sind nach der BaumSchVO geschützt. Besonders wertvoll und daher zu erhalten sind die Lindengruppe innerhalb des ehemaligen GASAG-Geländes und die das Gelände randlich säumenden Pappeln.

Fauna

Nach Auswertung vorhandener Daten sowie der vorkommenden Biotopstrukturen im Planungsraum sind zur Erlangung der Planungssicherheit hinsichtlich des Artenschutzes Erfassungen für folgende Tiergruppen durchgeführt worden: Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien (hier nur Zauneidechse). Die Erfassungen fanden im Zeitraum von April bis September statt.

Im Geltungsbereich selbst sind aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen Tierlebensräume vor allem als Niststätten in Bäumen und in bzw. an den Gebäuden zu erwarten. Zur Erlangung einer Planungssicherheit und als eine Voraussetzung für eine Baugenehmigung müssen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), die durch die im Plangebiet künftig zulässigen baulichen Anlagen eintreten können, ermittelt und dar-

Begründung

gestellt werden. Darauf aufbauend müssen die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von Verboten gem. § 43 Abs. 8 BNatSchG geprüft werden.

Brutvögel

Zur avifaunistischen Landschaftsbewertung sowie zur Erfassung der europarechtlich und / oder streng geschützten Arten erfolgte eine halbquantitative, flächendeckende Erfassung aller Brutvogelarten (Punktkartierung). In den Monaten April bis Juni wurden 5 Begehungen jeweils morgens durchgeführt. Zusätzlich wurde eine jahreszeitliche Frühbegehung und zur Erfassung von dämmerungs- und nachtaktiven Arten eine selektive (in geeigneten Biotopen) Abend-/ Nachtbegehung durchgeführt.

Tab. 4: Vogelvorkommen im Untersuchungsgebiet (nur weniger häufige Arten)

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	RLB 2003	RLD 2008	VSch-RL Anh. I	SG	BP	DZ	NG	ÜF
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	V	-	-	-	1			
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	-	V	-	-	1	1		
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	V	-	-	-	4			
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	-	V	-	-	54			
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	-	-	-	6			
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	-	V	-	-			3	

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

Insgesamt wurden im Rahmen der 2008 durchgeführten Kartierung 23 Vogelarten im Untersuchungsraum nachgewiesen. Davon sind 19 Arten Brutvögel im Gebiet. Als Nahrungsgast konnten sechs Arten und als Durchzügler eine Art festgestellt werden. Der Kategorie Überflug wurden vier Arten zugeordnet.

Es wurden zwei Arten der Roten Liste der Brutvögel Berlins (Girlitz, Dorngrasmücke) nachgewiesen. Beide stehen auf der Vorwarnliste. Auf der Vorwarnliste der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands sind Gartenrotschwanz und Haussperling aufgeführt. Der im Gebiet als Nahrungsgast vorkommende Mauersegler steht in Deutschland ebenfalls auf der Vorwarnliste.

Zusammenfassend lässt sich zur Avifauna festhalten, dass im Gebiet überwiegend typische und häufige Arten der Siedlungsbereiche vorkommen. Die Bedeutung wird aufgrund der Vorkommen als mittelwertig eingestuft. Im südlichen Teil werden die Brutvogelvorkommen durch die Nutzung als Hundeauslauffläche bereits im Bestand stark gestört.

Fledermäuse

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

Tab. 5: Fledermausvorkommen im Untersuchungsgebiet

Art		RLB	RLBB	RLD	SGA	FFH-RL
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	3	P	-	§§	IV
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	3	3	G	§§	IV
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	3	3	V	§§	IV
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	3	3	3	§§	IV
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	R	2	G	§§	IV

Legende:

Einstufung für Rote Liste Berlin (RLB) nach Klawitter et al. (2005), für die Rote Liste Brandenburg (RLBB) nach Dolch et al. (1992) und für die Rote Liste Deutschland (RLD) nach Binot (1998):

0 Ausgestorben oder verschollen
1 vom Aussterben bedroht
2 stark gefährdet
3 gefährdet
G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R extrem seltene Arten u. Arten mit geografischer Restriktion
V bzw. P Vorwarnliste
D Daten defizitär, Einstufung unmöglich

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

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

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt fünf Fledermausarten (Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Kleinabendsegler) nachgewiesen. Alle Arten außer dem Kleinabendsegler gelten in Berlin nach der Roten Liste als gefährdet. Der Kleinabendsegler wird als extrem selten angegeben und wurde im Gebiet nur wenige Male im Herbst im Transferflug registriert.

Fledermausquartiere sind Funktionsräume mit besonderer Bedeutung. Wochenstubenquartiere wurden während der Untersuchung nicht festgestellt und es gab keine Hinweise auf Wochenstubengesellschaften, die sich in der Nähe befinden.

Die Hausmauern und Dachbereiche der Backsteinbauten weisen nach äußerlicher Begutachtung kaum Zugangsmöglichkeiten für Fledermäuse in Form von Spalten auf. Das Vorhandensein von Quartieren, zumindest von Einzeltieren der Zwerg- und Breitflügelfledermaus an den Gebäuden, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine Ausnahme bildet der Plattenbau Haus Nr. 4 mit einigen Fugenspalten, wo auch ein Quartier der Zwergfledermaus vermutet wird.

Im Gebiet wurden 5 Fledermausarten nachgewiesen, alle Fledermausarten zählen nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu den streng geschützten Tierarten (§ 10 BNatSchG in Verbindung mit der FFH-Richtlinie und der BArtSchV). Es wird angenommen, dass sich in Haus Nr. 4 ein Paarungsquartier der Zwergfledermaus befindet, das bei Gebäudeabriss bedroht ist. Gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG ist eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren des Anhangs IV (und eine damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren) verboten. Quartiere der Spalten bewohnenden Zwergfledermaus können vor Ort durch Ersatzbauten ersetzt werden, sodass keine Befreiung von den Verboten des § 42 gemäß § 62 BNatSchG beantragt werden muss.

Reptilien

Im gesamten Untersuchungsgebiet erfolgte die gezielte Suche nach Reptilien, insbesondere nach der streng geschützten Zauneidechse. Die Kartierung in geeigneten Habitaten umfasste drei Begehungen, die bei günstiger Witterung und Tageszeit zwischen Mai und Juli 2008 durchgeführt wurden.

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Reptilien gefunden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Bereich des Bahndammes Vorkommen der Zauneidechse existieren.

3.4.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Planung

Durch das Bauvorhaben im Kerngebiet wird die vorhandene Vegetation einschließlich des Baumbestandes innerhalb der Fläche zum großen Teil verloren gehen. Im Bereich der neuen südlichen Zufahrt geht die Vegetation komplett verloren. Die Auswirkungen werden sich auf das Plangebiet beschränken. Im Bereich der anzulegenden Straße ist mit einer erweiterten baubedingten Beeinträchtigung im Zuge der Bautätigkeiten und der Baustelleneinrichtung zu rechnen. Die vorhandenen Biotope wurden als naturschutzfachlich von geringer Bedeutung eingestuft. Einzig der Verlust von alten Bäumen und der Verlust der Rispengrasflur mit der geschützten Sandstrohblume sind als erheblich einzustufen. Durch die Festsetzung der Parkanlage im Norden werden die Vegetation und die neuen Habitatstrukturen langfristig gesichert. Die Planung im Kerngebiet ist so ausgerichtet werden, dass der Baumbestand entlang des S-Bahngrabens und entlang der Grenze zum Cheruskerpark im Wesentlichen erhalten bleibt. Die Lindengruppe vor dem Magazingebäude sollte in die Gestaltung der Freiflächen mit einbezogen werden. Die Rispengrasflur mit der Sandstrohblume sollte an einen anderen Ort umgesetzt werden.

Eine Nutzung der oberirdischen Gebäudeteile als Winterquartier kann zumindest für Gebäude Nr. 4 für einzelne Individuen nicht ausgeschlossen werden, daher ist der Abriss des Gebäudes außerhalb der Winterschlafperiode durchzuführen bzw. vor Abriss muss das Gebäude auf anwesende Tiere untersucht werden. Wenn die Beeinträchtigung zu einem Zeitpunkt stattfindet, zu dem die Brut- und Wohnstätten nicht besetzt sind, ist die Beeinträchtigung der Fauna als mittel einzustufen.

3.4.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme könnten die Altbäume und die Rispengrasflur erhalten bleiben. Nachteilig wäre, dass die Nordspitze weiterhin mit einer Geotextilfolie unterlagert wäre und weiterhin keine natürliche Vegetationsentwicklung zuließe. Die bestehende Habitatstruktur für die Fauna bliebe ebenfalls erhalten, mit einer höheren Vielfalt an Arten ist aufgrund der bestehenden Störungen im Gebiet jedoch nicht zu rechnen.

3.5 Schutzgut Mensch

3.5.1 Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

- Veränderung der akustischen und lufthygienischen Belastungssituation des Wohnumfelds
- Veränderung der Besonnungsverhältnisse
- Veränderung der stadtklimatischen Verhältnisse
- Bedeutung des Standorts für die Freiflächenversorgung/ Tourismusentwicklung
- Erholungseignung der Fläche
- Erschließung/ Zugänglichkeit für Erholung
- Regionale, übergeordnete Einbindung

Lufthygiene und Lärm

Das Kerngebiet wird auf einem derzeit als reines Arbeitsgebiet (Industriegebiet) genutzten Gelände der GASAG ausgewiesen. Durch die nahe gelegene Autobahn und die Einrahmung der dreieckigen Fläche an zwei Seiten durch S-Bahntrassen bestehen bereits erhebliche Vorbelastungen durch Lärm und bedingt durch die Nähe zum Sachsendamm durch Abgase. Durch die neu zu schaffende Straßenanbindung von Süden kommt es zu einem Anstieg der Lärm- und Schadstoffemissionen in die-

sem Bereich. Der zu erwartende Fahrzeugverkehr wird ca. 8.300 Fahrzeuge pro Tag umfassen. Auf dem Sachsendamm nordwestlich der BAB-Anbindung verkehren pro Tag derzeit ca. 51.000 Fahrzeuge. Die Nutzungen auf dem Gelände selbst führen zurzeit zu keinen, weder akustischen noch lufthygienischen, erheblichen Belastungen.

Erholung

Der Cheruskerpark stellt derzeit die einzige nutzbare Grünfläche auf der Schöneberger Insel dar. Er ist vor zwei Jahren neu gestaltet worden. Neben Aufenthaltsflächen für die Anwohner stellt er eine wichtige Grünverbindung in Richtung S-Bahnhof Schöneberg und perspektivisch zum Südgelände dar, das laut Landschaftsprogramm und Bereichsentwicklungsplanung mit einer Unterführung unter dem S-Bahnring angebunden werden soll. Zurzeit ist das Wohngebiet der Schöneberger Insel mit Grünflächen deutlich unterversorgt. Die Freifläche südlich des S-Bahnringes ist eine als Hundeauslaufgebiet genutzte Brachfläche. Sie ist nur vom Tempelhofer Weg aus erreichbar.

3.5.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Planung

Lufthygiene

Durch ein Fachgutachten wurde geprüft, ob der durch die Entwicklung des Plangebiets hervorgerufene Verkehr über die geplante Straßenanbindung im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen zu einer erheblichen Erhöhung der bestehenden Vorbelastung durch Feinstäube und andere Luftschadstoffe insbesondere auf dem Grundstück der Luise-und-Wilhelm-Teske-Oberschule führt, die Grenzwertüberschreitungen gemäß 22. BImSchV zur Folge hätten.

Im Einzelnen wurden die Luftschadstoff-Emissionen des Kfz-Verkehrs für den Ist- und den Prognose-Zustand auf der Grundlage von aktuellen Verkehrsaufkommen und für die Prognose berechnet. Die Immissionsvorbelastung im Untersuchungsgebiet wurde abgeschätzt und die durch die Immissionsbeiträge des Kfz-Verkehrs verursachten Immissionskonzentrationen von PM₁₀, Benzol und NO₂ im Bebauungsplangebiet sowie in unmittelbar angrenzenden Bereichen wurden mit Hilfe des mikroskali- gen Ausbreitungsmodells berechnet und die Ergebnisse als Rasterplots dargestellt. Die lufthygienische Bewertung der berechneten Immissionskonzentrationen wurde anhand der Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV bzw. der Immissionswerte der TA Luft vorgenommen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die vom künftigen Kerngebiet ausgehenden Schadstoffemissionen nur zu geringen Schadstoffimmissionen führen werden. Die ermittelten Immissionskonzentrationen liegen nur geringfügig über der Hintergrundkonzentration. Der südliche Teil des Plangebietes ist durch die Nähe zur Autobahn bereits erheblich vorbelastet. Im Bereich der neuen Zufahrt von Süden 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 Grenzwerte nicht erreicht. Das Vorhandensein offener, un bebauter und gut belüfteter Grünflächen im Ist-Zustand und im Planfall (GASAG-Nordspitze) wirkt sich vorteilhaft auf den Schadstoffabtransport aus. Nach gutachterlicher Auffassung bestehen in Bezug auf die Lufthygiene keine Einwände gegen die künftig im Plangebiet zulässige Nutzung. An keiner Stelle des Wirkraumes des Bebauungsplans werden die zu beachtenden Grenzwerte infolge der künftigen Festsetzungen überschritten.

Lärm / Geräusche

Das Plangebiet ist derzeit durch die Lärmemissionen der S-Bahnlinien im Westen und Süden betroffen. Durch die künftig im Plangebiet zulässigen Vorhaben sind zusätzliche Lärmemissionen von der neuen südlichen Zufahrt zu erwarten.

Mit der Anbindung des Kerngebietes von Süden an den Sachsendamm und durch die Unterbindung von Kfz-Verkehr von der Torgauer Straße zur Cheruskerstraße kann im Vorfeld vermieden werden, dass eine erhebliche Belastung des Wohngebietes auf der Schöneberger Insel erfolgt. Das Kerngebiet ist von der Insel mit dem Pkw dann nicht mehr direkt erreichbar. Die neue Anbindung nutzt eine

Freihaltetrasse für Verkehr und führt den Tempelhofer Weg kreuzend durch überwiegend gewerblich genutztes Gebiet. Problematisch ist die direkt angrenzende Lage der Schule und der geplanten südlichen Erweiterung des Cheruskerparkes. Hier waren gesonderte Betrachtungen zum Lärmschutz erforderlich. Für die Berechnung des Beurteilungspegels wurde das Untersuchungsgebiet im Modell rechnergestützt nachgebildet und an den Immissionsorten wurden die zu erwartenden Lärmimmissionen berechnet. Die Lärmeinwirkung auf Nutzungen innerhalb des Gebietes wurde getrennt nach Art der Geräusche (Verkehrs-, Freizeit- und Gewerbelärm) ermittelt. Hierzu wurden immissionspunktbezogene und flächenbezogene schalltechnische Berechnungen durchgeführt. Die Ergebnisse wurden als farbige Isophonen-Lärmkarten dargestellt und auf mögliche Überschreitungen der maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überprüft. Der Lärmpegelbereich wurde im Sinne des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109 eingestuft. Die Notwendigkeit von Art und Umfang von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen wurde überprüft.

Des Weiteren wurden die Lärmemissionen des von den Nutzungen ausgehenden Lärms (auch Verkehrslärm) ermittelt und immissionspunktbezogene und flächenbezogene schalltechnische Berechnungen durchgeführt. Die Berechnungsergebnisse wurden auf mögliche Überschreitungen der maßgeblichen schalltechnischen Richtwerte der TA Lärm ausgewertet und es wurde die Notwendigkeit und ggf. die Art und der Umfang von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen geprüft.

Im Ergebnis lässt sich hinsichtlich des Anlagenlärms feststellen, dass die Vorhaben im Plangebiet aus Sicht des Lärmschutzes nach TA Lärm genehmigungsfähig sind. Die entsprechenden Grenzwerte werden eingehalten.

In Bezug auf den Freizeitlärm ausgehend von den Bolzplätzen im Gebiet und der näheren Umgebung werden die Richtwerte der DIN 18005 in bestimmten Fällen überschritten. Es wurde zwei Varianten überprüft. Die Vorzugsvariante ist in den Bebauungsplan aufgenommen. An der nördlichen Fassade des Hauses in Baufeld 7 ist mit einer Überschreitung des Grenzwertes von 60 dB(A) tags von bis zu 2,6 dB(A) zu erwarten. Bei einer Reduzierung der Nutzung von 6 auf 4 Stunden (Reduzierung um 2 Stunden in den Ruhezeiten) kann der Grenzwert an allen Immissionsorten im Plangebiet eingehalten werden. Daher sollte eine Nutzung in den Ruhezeiten sowie eine Nachtnutzung ausgeschlossen werden. Diesbezügliche Hinweisschilder sollten aufgestellt werden. Die ermittelten Belastungen in der Ebersstraße sind auf den bestehenden Bolzplatz zurückzuführen. Für die an die Parkanlage in der Nordspitze direkt angrenzenden geplanten Gebäude sind Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.

Die Grenzwerte für Verkehrslärm gemäß DIN 18005 werden an mehreren Stellen überschritten. Betroffen sind vor allem die Gebäude in Bestand und Planung entlang der Wannseebahn. Teilweise sind die Werte nur in den Nachtstunden zu hoch. Die prognostizierten Überschreitungen an Gebäuden in der Ebersstraße bestehen auch ohne die Baumaßnahme. Diese Werte werden durch die Reflexion der Geräusche an den neuen Gebäudefassaden geringfügig erhöht. Die größten Erhöhungen in diesem Bereich sind an der Ebersstraße 87 mit 0,6 dB(A) tags und 0,5 dB(A) nachts auf 60,8 dB(A) bzw. 56 dB(A) festzustellen. Um die Reflektionswirkung abzumildern, sollten bei der Fassadengestaltung der künftigen Gebäude in den Baufeldern 1 - 7 lärmabsorbierende Vorkehrungen getroffen werden. Bei den Neubauten kann bei einer ausschließlichen Nutzung der Gebäude am Tage auf Maßnahmen verzichtet werden. Im südwestlichen Bereich des Kerngebietes (Baufeld 1) kommt es infolge des hohen Verkehrslärms, der vom Sachsendamm ausgeht, zu Überschreitungen der Richtwerte auch am Tage. Hier sind auf Grundlage der eingeführten technischen Baubestimmungen (DIN 4109) geeignete Maßnahmen zum passiven Lärmschutz zu treffen.

Die neu geplante Straße im Süden des Plangebietes wurde hinsichtlich der Lärmemissionen gemäß der 16. BImSchV beurteilt. Demnach kommt es ausschließlich am Schulstandort der Luise-und-Wilhelm-Teske-Oberschule zu Überschreitungen der Grenzwerte. Der Immissionspegel liegt tags an der südwestlichen Fassade um bis zu 1,0 dB(A) über dem Immissionsgrenzwert für Schulen von 57 dB(A). Durch diese Überschreitungen ergibt sich ein Erfordernis zur Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen (vgl. Kapitel 4.3) auf die nach der 16. BImSchV grundsätzlich ein Anspruch besteht, da es sich um einen Straßenneubau handelt. Durch die Reduzierung der Geschwindigkeit

von 50 km/h auf 30 km/h können die Grenzwerte eingehalten werden. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm spielen aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes eine untergeordnete Rolle. Während der Bautätigkeit ist mit einer höheren Belastung der Umgebung durch Baulärm und Fahrzeugverkehr zu rechnen. Darüber hinaus kommt es nach Durchführung der Planung an einigen Punkten zu Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte. Hier sind an den geplanten Gebäuden geeignete Maßnahmen zu treffen (vgl. Kapitel III.4.3). Bestandsgebäude sind davon nicht betroffen.

Strahlenbelastung

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von weniger als 3 km zur Luftverteidigungsanlage Tempelhof. In den Bereichen der Gebäude, die in der Radarsicht sind, ist aufgrund der HF-Strahlung der Radaranlage eine nicht unerhebliche Belastung der sich dort aufhaltenden Personen zu erwarten. Sofern die Gesamtbauhöhe der übrigen Gebäude auf 89 m über Normalhöhennull (entspricht ca. 50 m Gebäudehöhe) begrenzt werden, sind erhebliche Belastungen ausgeschlossen. Durch das künftige Gebäude im Gasometer und das künftige Gebäude im Baufeld 15 kann diese Höhe überschritten werden. Hier ist mit erhöhten Strahlenbelastungen zu rechnen.

Bewertung

Aufgrund des Belastungspotentials für die beiden über 50 m hohen Gebäude können gesundheitliche Gefahren für die Nutzer der obersten Etagen nicht ausgeschlossen werden. Es sind daher vor Aufnahme der Nutzung in den betroffenen Gebäudebereichen im regelmäßigen Abstand Strahlungsmessungen durch qualifizierte Fachgutachter erforderlich und ggf. Maßnahmen zum Gesundheitsschutz (z.B. Nutzungsbeschränkungen) umzusetzen. Eine entsprechende Regelung wird im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Verschattung

Die Verschattung wurde im Rahmen einer Studie an vier Stichtagen (21. Juni, 21. März und 21. September, 21. Dezember) untersucht (REMtec 2008). Es wurde ein genaues Höhenmodell des Geländes sowie der Gebäude erstellt und in einer Computersimulation stundenweise die bestehende und die durch die geplanten Gebäude hervorgerufene Verschattung simuliert. Es wurden für jede viertel Stunde entsprechende Bilder erzeugt, auf denen der Schattenwurf nachvollziehbar ist. Die Studie wurde durch einen Mitarbeiter der TU Berlin überprüft (Aydinli 2008). Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass "die Berechnungsgrundlagen und die Untersuchungsmethodik der vorliegenden Verschattungsstudie richtig und plausibel sind. Die Darstellungen der stündlichen und überlagerten Schattenwürfe sowie der Verschattungsdauer der Fassaden sind nachvollziehbar."

Schattenwurf auf den Fassaden

Die geplanten Gebäude führen zu einer erhöhten Verschattung der Gebäude in der Umgebung, die überwiegend als Wohngebäude genutzt sind. Die Lage der geplanten Gebäude und auch die vorgenommene Reduzierung der Gebäudehöhen von 76,5 m auf 71 m bzw. 106,5 m auf 86,5 m über NHN (von 35 auf 29,50 m bzw. von 65 auf 45 m über Gelände) trägt zu einem verminderten Schattenwurf auf den Gebäuden der Umgebung bei, da gleichzeitig die Gebäudelage nicht wesentlich verändert wurde. Dabei wird die östliche Fassadenseite (Cheruskerstraße) weniger verschattet als die Fassaden in der Ebersstraße. Die Situation stellt sich in den verschiedenen Jahreszeiten wie folgt dar (die angegebenen Zeiten gelten, wenn mehr als die Hälfte der Fassade mindestens 1 Stunde zusätzlich verschattet wird):

Sommer: Es werden überwiegend nur eigene Flächen des Geltungsbereiches, die Bahnlinie westlich und den Teil der Parkanlage auf der Nordspitze verschattet. Die Fassaden der angrenzenden Gebäude sind nur kurz nach Sonnenaufgang (Ebersstraße) und kurz vor Sonnenuntergang (Cheruskerstraße) betroffen. Die Gebäude in der Cheruskerstraße 30-31 und 23-25 erhalten ab 17.00 Uhr 2 Stunden weniger Sonne. Trotz dieser Reduzierung verbleiben den benannten Fassaden noch über 2 Stunden direkte Sonneneinstrahlung. Auf Seiten der Ebersstraße gibt es keine Einschränkungen.

Frühling und Herbst: Es sind auch Fassaden in der Ebersstraße 75-76a sowie 12-12a mit einer zusätzlichen Verschattung von 2,25 bis 3,25 Stunden in der Zeit von 7-10 Uhr morgens betroffen. Auf Seiten der Cheruskerstraße sind in der Zeit ab 15 Uhr die Häuser 26-29 und 33 mit 1,75 bis 2,25 Stunden zusätzlich verschattet.

Winter: Die betroffenen Gebäude mit mehr als einer Stunde zusätzlicher Verschattung sind Ebersstraße 76 und 76a, 80-80a, 84 sowie die Nr. 9-13. Auf Seiten der Cheruskerstraße ist Nr. 34 betroffen. Aufgrund des frühen Sonnenuntergangs gibt es hier ohnehin nur wenig direkte Sonneneinstrahlung auf den Fassaden.

Zwischen den Gebäuden innerhalb des Kerngebietes sind geringere Abstandsflächen vorgesehen. Dem entsprechend hoch ist die gegenseitige Verschattung der Gebäude. Diese Gebäude sind ausschließlich gewerblich, z. B. als Büro oder Hotel, genutzt.

Schattenwurf auf die Freiflächen

Die künftige öffentliche Parkanlage auf der Nordspitze wird im Sommer etwa auf einem Viertel der Fläche und im Winter vollständig ca. 2 Stunden zusätzlich verschattet. Der nördliche Teil dieser Parkanlage ist durch die neue Bebauung gar nicht beeinflusst und ist potenziell die sonnigste Freifläche. Der südöstlich gelegene Teil der Parkanlage wird im Sommer auf über der Hälfte der Fläche zusätzlich 2 Stunden verschattet. Im Winter ist die Parkanlage praktisch gar nicht betroffen. Alle Teilflächen der Parkanlage werden im Frühjahr und Herbst auf ca. der Hälfte ihrer Fläche weniger als 1 Stunde zusätzlich verschattet.

Die künftige öffentliche Parkanlage südlich der Torgauer Straße ist aufgrund ihrer Südlage von zusätzlichen Verschattungseffekten durch die neue Bebauung fast gar nicht betroffen.

Besonnungsverhältnisse auf den Fassaden und den Freiflächen

In der kritischen Winter-Jahreszeit gibt es 6 Häuser, deren Fassaden weniger als 1 Stunde am Tag besonnt sind. Es sind die Ebersstraße Nr. 76, 76a, 84 und 14 sowie die Cheruskerstraße 33 und 34.

Die Besonnungsverhältnisse auf den Freiflächen werden durch die neue Bebauung eingeschränkt. Durch die günstige Verteilung der Grünflächen weisen sie in der Summe zu jeder Tages- und Jahreszeit trotz der neuen Bebauung potenziell besonnte Flächen auf.

In der Studie wird durch Überlagerung aller Schattenwürfe versucht, die Helligkeit im Raum grafisch darzustellen. Aus der Darstellung ergibt sich, dass sich im Geltungsbereich im Sommer in seiner Helligkeit noch deutlich von der umgebenen Blockbebauung abhebt. Im Frühling / Herbst gleichen sich die Teilbereiche an, nur noch die Freiflächen sind deutlich heller. Im Winter verwischen die Unterschiede gänzlich, nur noch die südliche Freifläche im Geltungsbereich und der Cheruskerpark erscheinen heller.

Bewertung

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Helligkeit in allen Wohnungen ausreichend ist, wenn die Abstandsregelungen der Bauordnung eingehalten werden (vgl. auch Hessischer Verwaltungsgeschichtshof 4. Senat, vom 20.11.2006). Die nach der Bauordnung für Berlin erforderlichen Abstandsflächentiefen zu den benachbarten Gebäuden werden durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes in jedem Fall eingehalten.

Für die Helligkeit bzw. die Besonnung von Wohnungen gibt es keine verbindlichen Schwellenwerte. Eine Orientierung kann die DIN 5034 sein, die davon ausgeht, dass eine Stunde Sonne am 17. Januar in einem Wohnraum ausreichend ist.

Vor diesem Hintergrund wurde die ursprüngliche Planung überprüft und die Höhe der Gebäude reduziert. Für die oben benannten 6 Gebäude liegt die Besonnung der Fassaden unter einer Stunde. Allerdings wurde dieses Ergebnis für den 21. Dezember ermittelt, der im Vergleich zum 17. Januar eine ungünstigere Situation abbildet. Zudem sind insbesondere in der Ebersstraße zu den betroffenen Fassaden vorwiegend keine Aufenthaltsräume orientiert. Auch ist zu berücksichtigen, dass die betroffenen Fassaden der Gebäude in der Ebersstraße nach Osten orientiert sind und bereits aufgrund

ihrer Lage im Winter auch ohne Bebauung im Plangebiet nur begrenzt Sonne erhalten. Darüber hinaus ist festzustellen, dass sich trotz der geringeren Besonnung die Belichtung durch den großen Abstand zwischen der Bestandsbebauung und der Neubebauung günstiger darstellt als bei vielen Gebäuden bzw. Wohnungen in der Umgebung mit dichter Blockrandbebauung. Vor diesem Hintergrund wird die durch die zusätzliche Verschattung hervorgerufene Beeinträchtigung der benannten Gebäude als nicht erheblich eingestuft.

Im Kerngebiet selbst ist die Besonnung in Räumen, die ausschließlich den verringerten Abstandsflächen zugewandt sind, stark eingeschränkt.

Erholung

An der östlichen Seite wird das Gelände durch den Cheruskerpark begrenzt, der die einzige wohnungsnahe Grünanlage der Schöneberger Insel darstellt. Der nördliche Bereich des Plangebietes ("GASAG-Nordspitze") soll daran anschließend ebenfalls als Grünfläche gestaltet werden. Der Erholungswert des Cheruskerparkes ist durch die geplante bauliche Nutzung nur geringfügig beeinträchtigt, da Teile des Parkes stärker verschattet werden. Gleichwohl erfährt er durch die Erweiterung der Parkfläche im Norden eine erhebliche Aufwertung. Durch die Erschließung des Geländes über die neue südliche Zufahrt sowie den damit verbundenen Rückbau der Torgauer Straße wird der Ziel- und Quellverkehr des Geländes von der Schöneberger Insel komplett abgekoppelt. Gleichzeitig wird die Erreichbarkeit des Cheruskerparks und Durchgängigkeit durch die neue Unterführung unter der S-Bahntrasse für Erholungssuchende (Spaziergänger, Skater, Fahrradfahrer) in Richtung Süden geschaffen und die im Landschaftsprogramm geplante Grünverbindung durch die Maßnahme umgesetzt. Nachteilig wirkt sich der Verlust des Hundeauslaufgebietes für die Klientel der Hundebesitzer aus, da die Fläche für diese Nutzung entfällt. Im Ergebnis sind die Auswirkungen auf die Erholungsnutzung positiv zu bewerten.

3.5.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Hinsichtlich Lufthygiene und Lärm unterscheiden sich die Prognosen Nullfall und Planung nur geringfügig. Unter dem Aspekt der Verschattung würde das Gebiet insgesamt heller bleiben und die Verschattung auf die Umgebung würde sich ohne weitere Baumaßnahmen nicht verändern. Unter Ausnutzung des bestehenden Baurechts wäre eine Vollversiegelung möglich, wodurch die Grünfläche auf der Nordspitze entfallen würde. Die Grünverbindung zum Südgelände würde weiterhin fehlen und auch die Erweiterung des Cheruskerparkes würde aufgrund der fehlenden Altlastensanierung nicht zustande kommen. Das Hundeauslaufgebiet könnte weiter genutzt werden.

3.6 Schutzgut Landschaftsbild

3.6.1 Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

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

Das Ortsbild hat den Charakter eines Industriestandortes mit alten, z.T. auffälligen, denkmalgeschützten Gebäuden und ist durch öffentliche Grünflächen im Osten und durch die begrünten S-Bahntrassen im Westen und Süden eingefasst. Herausragendes Gebäude und städtebauliche Dominante ist der ebenfalls denkmalgeschützte Gasometer. Ortsbildprägend ist der Baumbestand in Form der Säulenpappeln, die das Gelände grün einrahmen. Weiterhin bedeutend sind die Sichtachsen auf die städtebauliche Dominante, den Gasometer. Er ist weithin sichtbar vom Sachsendamm und vom Südgelände aus und von den zuführenden Straßenachsen Eisenacherstraße/Albertstraße, Torgauer Straße, Leuthener Straße und von der Cheruskerstraße. Die Freifläche auf der Nordspitze ist zwar einsehbar aber durch einen Zaun abgesperrt und zurzeit nicht erlebbar.

3.6.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Planung

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

3.6.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Die Bestandssituation würde weitgehend erhalten bleiben. Die Baufähigkeit von Gebäuden würde weiterhin Bestand haben, wie auch die Einzäunung und Unzugänglichkeit der Freifläche auf der Nordspitze.

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

3.7.1 Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur-, Sachgüter
- Einhaltung der Schutzbestimmungen

Das 'Gaswerk Schöneberg' mit Niederdruckgasbehälter, Retortenhaus, Kesselhaus mit Wasserturm, Reglerhaus, Magazingebäude, Schmiede, Werkstatt, Lager und Schleusenhaus stehen als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Der Denkmalbereich und die Einzeldenkmale befinden sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand, teilweise wurden die Gebäudeteile durch Anbauten verändert. Der Gasometer wurde in den 90er Jahren aus der Nutzung genommen und der Gasbehälter abgebaut. Es besteht nur noch das Stahlgerüst. Seine Innenbebauung verändert den Charakter. Durch das Freilassen der beiden oberen Stahlgerüstringe bleibt der typische transparente Charakter in der Fernsicht weitgehend erhalten.

3.7.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Es ist vorgesehen, an den denkmalgeschützten Gebäuden die nachträglich angebrachten Anbauten zurückzubauen und die Gebäude denkmalgerecht wieder herzustellen. Der Gasometer soll mit einem Gebäude ausgefüllt werden, sodass zwei Stahlringe frei bleiben. Durch die Maßnahme werden die denkmalgeschützten Gebäude in ihrer Substanz gesichert und einer neuen Nutzung zugefügt. Der Gasometer bleibt die städtebauliche Dominante.

3.7.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Der Zustand der Gebäude wird sich weiter verschlechtern. Der Gasometer kann auf Dauer eine Gefahr für die angrenzenden Nutzungen darstellen.

3.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen mit Erholung – Schutzgut Mensch, Natur und Landschaftsraum:

Wechselwirkungen können im Gebiet entstehen, wenn durch den Abriss von Gebäuden Altlasten offengelegt werden und zur Gefährdung für die menschliche Gesundheit werden.

Das Plangebiet unterliegt bereits im Bestand hohen Vorbelastungen (v.a. Altlasten, Lärm). Da die Planung die Sanierung der vorhandenen Bodenbelastungen und den Erhalt der Baudenkmale sowie eines Großteils des Baumbestandes vorsieht, ist eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

4. Zusammenfassende Prognosen des Umweltzustandes mit Eingriffsbilanzierung

4.1 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet weist eine hohe Vorbelastung auf. Entscheidendes Kriterium ist die Versiegelung auf ca. 78 % der Fläche und die Belastung der Böden mit Altlasten. Die durch das Bauvorhaben entstehenden und über die Vorbelastung hinausgehenden Wirkfaktoren sind in der folgenden Tabelle aufgeführt und in ihrer Erheblichkeit bewertet.

Die Situation ändert sich durch das Bauvorhaben nicht erheblich. Schwerpunkte der veränderten Situation ergeben sich für den Menschen und das Landschaftsbild. Beide erfahren sowohl positive als auch negative Veränderungen. In keinem Fall ist jedoch die menschliche Gesundheit gefährdet.

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

Tab. 6: Darstellung der Beeinflussung der Schutzgüter durch das Bauvorhaben

Wirkungsursache	Wirkfaktor	Umweltbereiche							
		Boden	Grundwasser	Bioklima	Flora/Vegetation	Fauna	Menschliche Gesundheit / Erholung	Orts- und Landschaftsbild	Kultur- und Sachgüter
Bautätigkeit	Baustelleneinrichtung	⊙	⊙	○	□	⊙	⊙	⊙	○
	Hoch- und Tiefbau	+	+ / □	○	□	■ ¹	⊙	□	⊙
	Landschaftsbau	⊙	○	○	⊙	⊙	○	⊙	○
	Transport/Verkehr	⊙	○	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	○
Anlage	Baukörper (einschl. Verschattung)	○	○	□	○	○	□ ³	□	○
	Wege, Verkehrsflächen	□	○	○	○	○	□	□	○
	Öff. Grün- und Freiflächen	+	+	+	+	+	+	+	○
Betrieb	Transport- und Verkehrsaktivitäten	○	○	○	○	○	■ ²	○	○
	Betrieb der Bürogebäude	○	○	○	○	○	○	○	○
	Öff. Grün- und Freiflächen	○	○	○	○	○	+ / □ ⁴	○	○

+ positive Auswirkungen

○ keine bis geringe Beeinträchtigung zu erwarten

⊙ vorübergehende Beeinträchtigung zu erwarten

¹ hinsichtlich Vorkommen von Tierarten inkl. Niststätten

² Luft- und Lärmimmissionen am Schulstandort

³ Verschattung der benachbarten Wohngebäude

⁴ infolge des geplanten Bolzplatzes auf d. Grünfläche im Norden

Begründung

- mittlere bis hohe Beeinträchtigungen
 erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung

Gemäß § 1a BauGB gilt der Grundsatz mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, daher hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Innenbereich, für den Fall, dass Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Bei den Flächen im Plangebiet handelt es hauptsächlich um ein reines Arbeitsgebiet gemäß Baunutzungsplan von 1961. Kleinere Teilflächen sind Grundstücke im unbebauten Innenbereich; sie sind nach § 34 BauGB einzustufen. Die übrigen Flächen nehmen planfestgestellte Bahnanlagen und bereits mit Bebauungsplänen belegte Bereiche ein. Für den Kernbereich des Geltungsbereiches wäre nach geltendem Baurecht eine vollständige Versiegelung möglich (vgl. Kapitel. I 2.4.6). Durch den Bebauungsplan wird das zulässige Maß der Bebauung nach geltendem Baurecht nicht ausgeschöpft, sondern eingeschränkt. Demnach ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das Erfordernis der Vermeidung und Verminderung von Umweltbeeinträchtigungen bleibt davon unberührt.

Die bereits erfolgten und die geplanten Versiegelungen stellen sich für das Plangebiet wie folgt dar:

Der Bebauungsplanentwurf sieht für das Kerngebiet durch zeichnerische Festsetzungen eine GRZ von rd. 0,4 vor. Jedoch wird durch die geplante Anlage von Tiefgaragen eine höhere Grundflächenzahl von insgesamt rd. 0,8 erreicht. Auf der Fläche verbleibt ein Anteil von 20 % für gärtnerisch anzulegende unversiegelte Grünflächen, zusätzlich können auch die Tiefgaragen begrünt werden. Letztere wirkt sich jedoch nicht auf den Gesamtversiegelungsgrad der Fläche aus.

Aufgrund der hohen Vorbelastung der Böden (keine anstehenden natürlichen Substrate, Altlastenvorkommen, Verdichtung) kann aus bodenökologischer Sicht kaum eine weitergehende Beeinträchtigung erfolgen. Im Gegenteil wird die Möglichkeit genutzt, dass im Zuge der Baumaßnahme sanierende Maßnahmen durchgeführt werden.

Tab. 7: Versiegelungsbilanz (alle Angaben in m²)

Gebiet	Fläche	Bestand		Planung	
	gesamt	versiegelt	Anteil	gesamt	Anteil
Kerngebiet (MK)	54.758	43.760	80 %	43.772	80 %
Straßenverkehrsfläche	11.347	6.589	57 %	11.495	100 %
öffentliche Parkanlage (Torgauer Straße)	1.877	42	2 %	0	0 %
öffentliche Parkanlage (GASAG-Nordspitze)	6998	6.894	98 %	0	0 %
Summe	74.980	57.285	76 %	54.166	75 %

Hinsichtlich der zu erwartenden Bodenversiegelung ist der Eingriff als gering einzustufen. Die Versiegelung ist bereits im Bestand sehr hoch und durch Versiegelung eines Großteils der Flächen durch Tiefgaragen können die vorhandenen Altlasten saniert werden. Die GASAG-Nordspitze wird ebenfalls saniert und steht nach Abschluss der Maßnahme uneingeschränkt als öffentliche Grünfläche zur Verfügung.

Durch die geplante Bebauung werden Teile der bestehenden Vegetation zerstört, der Baumbestand insbesondere in den Randbereichen kann zum größten Teil erhalten bleiben. Es ist davon auszugehen, dass die Vegetationsflächen um ca. 4.000 m² reduziert werden.

Tab. 8: Bilanzierung der Vegetationsflächen

Nutzungstyp	Biotopcode	Be-wertg.	Bio.-wert Punkte	Bestand		Planung		
				Fläche (m ²)	Pkte. Ges.	Fläche (m ²)	Biotopwert	
							Herstell.	Ges.
Rispengrasflur / Zierrasen	03222 05160	mittel	3	17.390	52	10.782	3	32
Flächige Gehölzbestände	07312	mittel	5	2.436	12			
offene Sport- und Erholungsflächen	10170	gering	1	3.317	3	670	1	1
Anpflanzung von Bodendeckern	10271	gering	1	208	0	2.875	2	6
Anpflanzung von Sträuchern	10272	gering	1	304	0	5.500	5	28
Sonstige vegetationsfreie Flächen ²⁷	-	0	0	51.325	0	55.153	0	0
Summe				74.980	67	74.980		67

Der qualitative Aspekt des Verlustes ist in der Tabelle 6 dargestellt. Hier wurden die Biotoptypen im Bestand und die nach Umsetzung der Planung zu erwartenden Biotoptypen entsprechend der Punktbewertung der TU Berlin (2004) bewertet. Es zeigt sich, dass trotz eines flächenmäßigen Verlusts die Wertigkeit der Fläche in etwa gleich bleibt. Dies kann durch die Anlage höherwertiger Gehölzbestände im Planfall erreicht werden.

Durch die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens gehen auch Habitate von Tieren verloren. Bei den faunistischen Untersuchungen wurden zahlreiche Brutvögel und ein Quartierverdacht für die Zwergfledermaus festgestellt. Durch die Anlage der Grünfläche im Norden des Gebietes und die unmittelbare Nachbarschaft des Cheruskerparks sind die Beeinträchtigungen für die Vögel als gering einzustufen. Die vorhandenen und geplanten Strukturen in diesen Bereichen gleichen auch den Verlust der Jagdhabitate der Fledermäuse aus.

Die Aspekte des Naturhaushaltes bezüglich der Schutzgüter Wasser, Klima, Lufthygiene, Lärm und Landschaftsbild wurden im Rahmen der Prognose der Umweltauswirkungen bereits bewertet. Alle analysierten Beeinträchtigungen lassen sich im Rahmen von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderungen so reduzieren, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbleiben.

4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Insbesondere sind nach § 1a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen zu berücksichtigen. In Reaktion auf die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte bereits eine Änderung des Städtebaus dahingehend, dass die zulässigen Gebäudeoberkanten zugunsten einer größeren Grundfläche verringert wurden (Reduzierung von 76,5 m auf 71,0 m bzw. von 106,5 auf 86,5 m über NHN (35 auf 29,5 m bzw. von 65 auf 45 m über Gelände) und im Gasometer von 108,5 m auf 98,5 m über NHN

(67 auf 57 m über Gelände)) und das Magazingebäude am Standort erhalten werden kann. Dadurch konnte die Verschattung deutlich verringert werden, dem Denkmalschutz wurde weitgehend entsprochen; auch die städtebaulichen Abstandserfordernisse zur Nachbarbebauung werden weiterhin eingehalten.

4.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen

Lärm

- Zum Schutz gegen die hohen Lärmimmissionen entlang der S-Bahntrasse und im Bereich des Bolzplatzes in der Parkanlage Nordspitze sind entsprechend den Lärmpegelbereichen im Plangebiet passive, lärmabsorbierende Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Schallreflexion an den neuen Gebäuden nach DIN 4109 erforderlich (Abwicklung im Bauantragsverfahren).
- Zur Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV an der Planstraße A müssen im Bereich des Schulgeländes Maßnahmen erfolgen, z. B. die Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h.

Klima

- Zur Vermeidung von starken Windböen an Gebäuden ist für das Baufeld 15 die Möglichkeit zu schaffen, Vordächer am Gebäude anzubringen. Dadurch können Fallwinde umgeleitet werden und gelangen nicht in den öffentlichen Fußgängerbereich. Eine entsprechende Festsetzung sollte im Bebauungsplan getroffen werden.
- Zurücknahme und Abrundung der südlichen Gebäudekante sowie Sockelung des Gebäudes und Zurücknahme der Geschosse ab dem 2.OG des Gebäudes in Baufeld 1. Eine entsprechende Festsetzung sollte im Bebauungsplan getroffen werden.
- Anlage von dichten Abpflanzungen oder Errichtung von bis zu 5 m hohen Mauern an den genannten, von Böigkeiten betroffenen Bereichen. Eine entsprechende Regelung sollte in einem städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

Boden

- Umsetzung der Sanierungsvereinbarungen zu den Altlastenvorkommen.
- Begrünung der nicht überbauten Flächen auf der Tiefgarage mit 8 – 80 cm (durchschnittlich 35 cm) Substrataufbau mit Stauden und vornehmlich einheimischen Sträuchern. Eine entsprechende Regelung sollte in einem städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

Vegetation

- Das Vorkommen der Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) kann durch Umsiedlung auf die Parkanlage auf der Nordspitze erhalten werden. Hierzu ist der Boden im Bereich der Rispen-grasflur nach Ausreife der Samen oberflächennah zu entnehmen und in einem geschützten Bereich der geplanten Grünfläche im Norden wieder auszubringen. Dort kann die Art einen neuen Wuchsort finden. Eine entsprechende Regelung sollte in einem städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

4.3.2 Artenschutzrechtliches Ausgleichserfordernis

Das Ausgleichserfordernis nach Artenschutzrecht gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz bleibt unberührt. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Artenschutzes sind erforderlich, da bei den faunistischen Untersuchungen europäisch geschützte Fledermäuse nachgewiesen wurden, und ein in einem Gebäude vermutetes Quartier einer Art durch Umsetzung der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans im Fall des Gebäudeabrisses gefährdet ist.

4.3.3 Maßnahmen nach Baumschutzverordnung

Durch das geplante Vorhaben werden fast die gesamten Biotopstrukturen umgestaltet. Als Verminderungsmaßnahme ist mit den vorhandenen Bäumen schonend umzugehen und möglichst viele Bäume sind zu erhalten, geeignete Schutzmaßnahmen sind zu ergreifen. Müssen Bäume, die der Baumschutzverordnung unterliegen gefällt werden, sind entsprechend der Baumschutzverordnung von Berlin Neupflanzungen vorzusehen. Der tatsächliche Kompensationsbedarf an Bäumen ist erst nach Abschluss der Planung zu ermitteln. Der Baumersatz kann im Rahmen des Bauantrages festgesetzt werden.

Das Vorkommen der Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) kann durch Umsiedlung auf die Parkanlage auf der Nordspitze erhalten werden. Hierzu ist der Boden im Bereich der Rispengrasflur nach Ausreife der Samen oberflächennah zu entnehmen und in einem geschützten Bereich der geplanten Grünfläche im Norden wieder auszubringen. Dort kann die Art einen neuen Wuchsort finden.

4.3.4 Maßnahmen nach Artenschutzrecht

Vögel

Gemäß Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie in Verbindung mit § 42 Abs. 1 BNatSchG ist es insbesondere verboten, Vogelarten, die unter Art. 1 der Richtlinie fallen (alle europäischen Vogelarten), absichtlich zu fangen, zu töten, sowie Nester und Eier dieser Vogelarten absichtlich zu zerstören oder zu beschädigen oder Nester zu entfernen. Da im Rahmen der geplanten Baumaßnahme durch Gehölzentfernungen und Bodenabtrag Brutstätten von Gehölz- (incl. Gebüsch) und Bodenbrütern betroffen sind, sind zur Vermeidung der Verbotstatbestände die Rodungs- und Abräumarbeiten entsprechend den gesetzlichen Regelungen außerhalb der Brutzeit der betroffenen Vogelarten durchzuführen.

Störungsempfindliche Brutvögel, für die nach § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG Zugriffsverbote bzw. Bauzeitenbeschränkungen zu prüfen wären, sind derzeit nicht im Planungsraum nachgewiesen worden und auch zukünftig nicht zu erwarten.

Im lokalen Umfeld stellen die von geplanten Maßnahmen betroffenen Gehölzstrukturen und Rasenflächen ein typisches Strukturmerkmal des angrenzenden Cheruskerparks dar. Hier befinden sich Strukturen, die ebenfalls potenzielle Brut- und Nahrungshabitate der betroffenen, häufig vorkommenden Vogelarten aufweisen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch maßgeblichen Habitatverlust nach § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist daher durch den weitgehenden Erhalt der ökologischen Kontinuität i. S. des § 42 Abs. 5 BNatSchG für das Spektrum der gehölzbrütenden Brutvögel und der im Bereich der Freiflächen nahrungssuchenden Brutvögel auszuschließen. Die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten, da wesentliche Brutstätten im Umfeld des Vorhabens nicht beeinträchtigt werden. Entsprechend § 42 Abs. 5 liegt somit ein Verstoß gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 3 nicht vor.

Fledermäuse

Als Ergebnis des faunistischen Gutachtens ist der Verlust eines Fledermausquartiers durch die Schaffung potenzieller Fledermausquartiere in den Neubauten auszugleichen. Es ist erforderlich, dass Ersatzquartiere in einem Verhältnis von mindestens 5:1 zu verlorenen Quartieren geschaffen werden. Während der Bauphase können sich Fledermausflachkästen anbieten, die in exponierter Lage aufgehängt werden sollten. Generell gilt bei der Schaffung von Ersatzquartieren, dass unter Berücksichtigung der strukturellen Gegebenheiten möglichst verschiedene Quartierangebote bezüglich Lage und Exposition gemacht werden.

Ein Ersatz der Fledermaus-Jagdhabitats kann durch die Pflanzung heimischer Gehölze vor allem auf der Grünfläche der Nordspitze erreicht werden (Festlegung durch städtebaulichen Vertrag, vgl. Kapitel II.4).

5. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Als anderweitige Planungsmöglichkeit war im Vorfeld dieser Planung ein Mischkonzept aus gewerblicher Nutzung und Büronutzung, Kultur und Grünfläche/Parkanlage vorgesehen. Im Süden sollte die Nutzung durch die GASAG und die auf dem Gelände ebenfalls ansässige Firma BeGa-Tek (Gasnetz- und Gasanlagenbetreiber, Tochter der GASAG) weiter betrieben und durch ein Ausbildungszentrum für Bühnenbau, Kfz-Mechanik und Garten- und Landschaftsbau ergänzt werden. In den Gasometer sollte eine Konzerthalle eingebaut werden. Die umliegenden denkmalgeschützten Gebäude sollten für Komplementärnutzungen zur Verfügung stehen. Die Freiflächen in diesem Bereich sollten für temporäre Nutzungen hergerichtet werden. Im Norden war ebenfalls eine Parkanlage vorgesehen. Dieses Konzept wurde nicht weiter verfolgt, da es keine wirtschaftliche Untersetzung fand.

Weitere Planungsmöglichkeiten im Kontext des konkreten Bebauungsplanverfahrens bezogen sich auf eine höhere bauliche Ausnutzung des Geländes sowie andere Gebäudetypen (solitäre Hochhäuser). Diese wurden jedoch aus Gründen der besseren städtebaulichen Einfügung nicht weiter verfolgt. Auch für die Erschließung gab es unterschiedliche Varianten. Insbesondere bei der Art des Ausbaus der Unterführung unter der S-Bahn wurden unterschiedliche Trassenbreiten und Höhenlagen diskutiert. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan ist nach wie vor ein hohes Spektrum der Möglichkeiten gegeben. Auch im Umgang mit dem Denkmalschutz wurden verschiedene Varianten geprüft. Verworfen wurde die Verschiebung des Magazingebäudes zugunsten der Beibehaltung des aktuellen Standortes. Bei der zulässigen Höhe der Bebauung im Gasometer wurde dem Erfordernis des Denkmalschutzes gefolgt und die zulässige Höhe so weit reduziert, dass noch zwei Ringe der Stahlkonstruktion frei bleiben und keine Dachaufbauten erfolgen.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Angewandte Untersuchungsmethoden

Flora und Vegetation

Die Methoden der verwendeten Fachgutachten umfassen u.a.

- Bestandsaufnahmen vor Ort, Kartierungen (Biotoptypen, Flora, Baumbestand),
- Erfassen mit BAT-Detektor (Fledermäuse)
- Sichtbeobachtung und Verhören (Vögel)
- Durchführung mechanischer und chemisch-analytischer Untersuchungen (Boden- und Grundwasseruntersuchungen).

Klima

Die Strömungsberechnungen wurden mit dem mikroskaligen dreidimensionalen Strömungs- und Ausbreitungsmodell ABC durchgeführt (Groß et al., 1994; Röckle et al., 1996; Richter et al., 1995), das die Anforderungen der VDI-Richtlinie 3783 Blatt 10 „Diagnostische mikroskalige Windfeldmodelle – Gebäude- und Hindernisumströmung“ erfüllt. Das Simulationsgebiet weist eine Größe von 735 m - 741 m auf. In der Vertikalen wird bis zu einer Höhe von 140 m über Grund gerechnet. Um eine hinreichende Detailtreue zu gewährleisten, erfolgen die Berechnungen für Rasterflächen mit einer Maschenweite von 3 m. Vertikal wird in Bodennähe (0 bis 33 m) mit Maschenweiten von 3 m gerechnet. Darüber nehmen die Maschenweiten sukzessive zu.

Lärm

Die Berechnungen der vorliegenden Untersuchungen wurden mit dem EDV-Programm SoundPLAN 6.5 auf der Basis des allgemeinen Berechnungsverfahrens der DIN-ISO 9613-2, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, durchgeführt.

Lufthygiene

Die Luftschadstoffsituation im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches wird mit dem Ausbreitungsmodell MISKAM berechnet, das die räumlich hoch aufgelöste Bestimmung der durch die Kraftfahrzeuge verursachten Luftschadstoffkonzentrationen ermöglicht. Die Luftschadstoffimmissionen an den Straßen im weiteren Untersuchungsgebiet, auf denen sich der Kfz-Verkehr durch das Bauvorhaben deutlich verändert, werden mit dem Screening-Modell Immisluft für beide Untersuchungssituationen Prognose-Planfall und Prognose-Nullfall ermittelt.

Verschattung

Entsprechend der geografischen Lage des Standortes wurden die Einstrahlwinkel der Sonne für die Tage 21.06. (Höchster Sonnenstand ca. 61°), 21.03. und 21.09. (Höchster Sonnenstand 37,5°) und 21.12. (Höchster Sonnenstand 14°) zugrundegelegt. Der Schattenwurf wurde stundenweise berechnet und dargestellt. Bei der Verschattung von Flächen wird differenziert zwischen Freiflächen, Fassaden, Brandwänden und Dachflächen. Die vorhandene Vegetation, in Form von Großbäumen, wird mit jahreszeitlich unterschiedlicher Laubdeckung berücksichtigt.

6.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Für die beiden Maßnahmen zum Artenschutz ist eine Erfolgskontrolle wie folgt durchzuführen:

- Der Erfolg der Umsetzung der Rispengrasflur und der gefährdeten Sandstrohlume ist regelmäßig alle 2 Jahre zu überprüfen, bis sich ein stabiler Bestand etabliert hat.
- Die Fledermauskästen sind ebenfalls alle zwei Jahre zu überprüfen, ob sie von den Tieren angenommen werden. Bei Nichtakzeptanz sind der Aufhängungsort oder die Bauweise zu verändern.

Desweiteren sind die Auswirkungen der HF-Belastung und der Lärmeinwirkungen der Planstraße A zu überprüfen. Im Falle der HF-Strahlung ist in den Räumen der oberen Stockwerke eine einmalige Messung des HF-Impulses durchzuführen. An der Planstraße A ist drei Monate nach Inbetriebnahme der Straße eine Lärmmessung in den im Lärmgutachten genannten Bereichen (Schule) vorzunehmen. Bei Überschreitung gültiger Grenzwerte sind weitere lärmindernde Maßnahmen vorzusehen. Diese Maßnahme wird durch den städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die benannten Maßnahmen zur Umweltbeobachtung sollen durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Durch den Bebauungsplan wird die bisher zulässige fast vollständige Versiegelung begrenzt, gegenüber der Bestandssituation wird sie nicht erhöht, daher ist für das Vorhaben gemäß § 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB kein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Es ist mit einem Baumverlust zu rechnen, der im Rahmen der Baumschutzverordnung auszugleichen ist. Erhalten bleiben können die das Gelände einrahmenden randlichen Baumbestände.

Aus Gründen des Artenschutzes wurden die Vögel, die Fledermäuse und die Reptilien (nur die Zauneidechse) auf Vorkommen relevanter Arten, für die die Zugriffsverbote des § 42 Bundesnaturschutzgesetz gelten, untersucht. Für die Vögel sind die Brutzeiten bei Baumfällungen beachtlich, ansonsten bestehen keine Gefahren für den Erhalt von Populationen der dort vorkommenden Vogelarten. Die Zauneidechse kommt nicht vor. Für die Zwergfledermaus besteht ein Verdacht auf ein Sommerquartier. Hier sind vorbeugende Maßnahmen zur Errichtung von 5 Ersatzquartieren durchzuführen und bei Abriss des betroffenen Gebäudes vorkehrende Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu treffen.

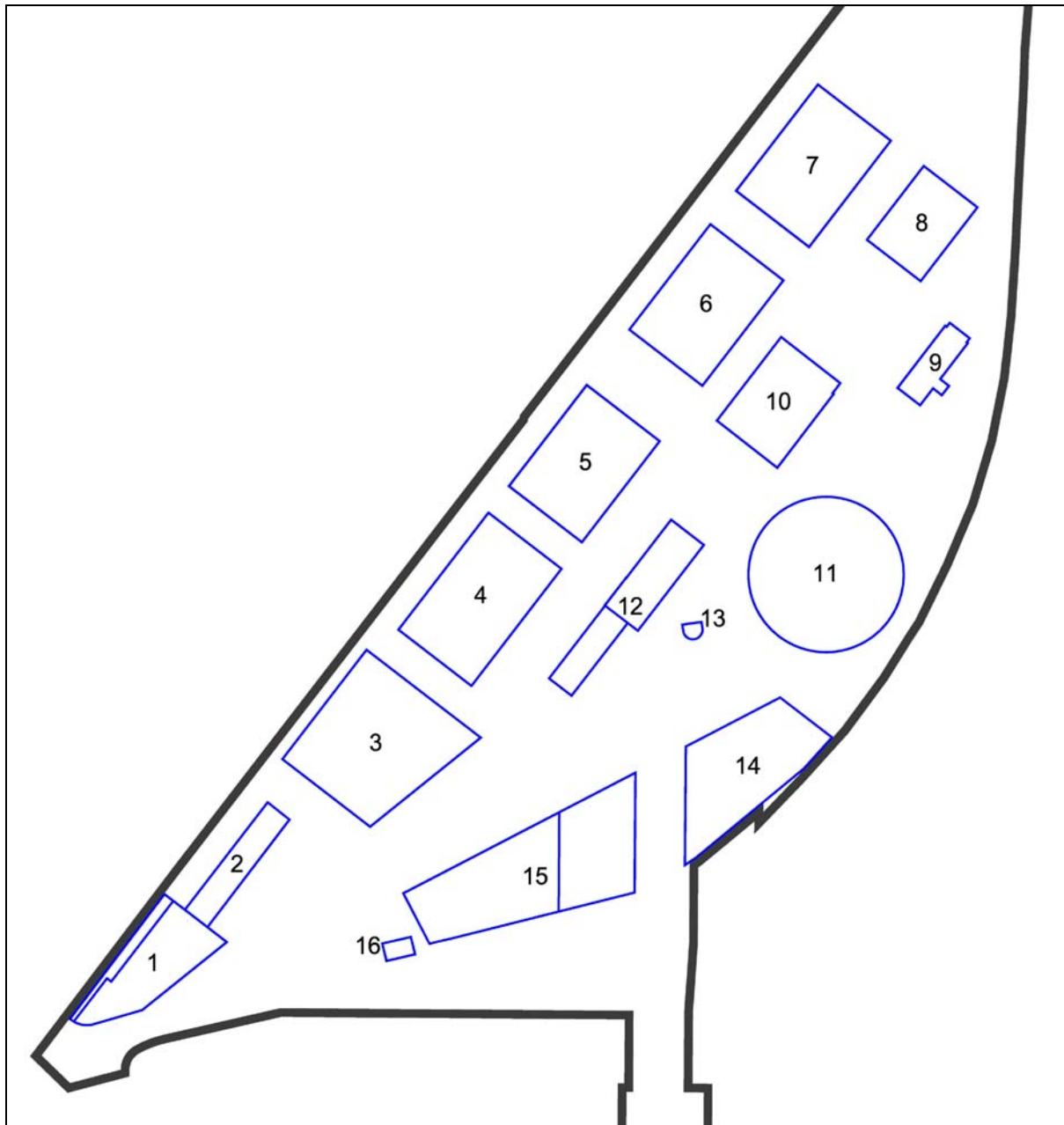
Die klimatische Situation ändert sich durch die neue zu erwartende Bebauung nur geringfügig. An zwei Stellen im öffentlichen Raum ist die Entstehungsgefahr von starken Windböen erhöht. Es werden Maßnahmen zur Reduzierung der Windböen empfohlen. Die Untersuchungen zur Lufthygiene haben keine Auswirkungen durch das Bauvorhaben ergeben, die zur Überschreitung von Grenzwerten führen würden. Die Lärmuntersuchungen haben eine Grenzwertüberschreitung an der neuen Zufahrtsstraße im Bereich der Luise- und Wilhelm-Teske-Oberschule ergeben. Hier ist eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h erforderlich, um die Grenzwerte der 16. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz einzuhalten. Im Kerngebiet sind Maßnahmen zum passiven Lärmschutz an den geplanten Gebäuden erforderlich, die durch den bestehenden Lärm der S-Bahn und durch den geplanten Bolzplatz auf der Nordspitze hervorgerufen werden. Die zusätzlich verursachte Verschattung bewegt sich in einem verträglichen Rahmen. Die Abstandsflächentiefen der Bauordnung für Berlin werden zu den benachbarten Gebäuden eingehalten.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind umfangreiche Maßnahmen zur Altlastensanierung erforderlich. Für alle Teilbereiche ist die Sanierung vertraglich gesichert. Nach der Sanierung steht der geplanten Nutzung in Bezug auf Bodenzustand nichts mehr entgegen. Die Flächen müssen nicht mehr als Altlast gekennzeichnet werden.

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

Im Plangebiet wird eine Mischung von Büronutzungen, sonstigen Dienstleistungen, Gastronomie und Beherbergungsgewerbe angestrebt. Dementsprechend erfolgt eine Festsetzung der Baugrundstücke als Kerngebiet.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, an der Südspitze ein Hotel mit angeschlossenem Boardinghaus 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 im Gebäude innerhalb des Gasometers angesiedelt werden. Ein Gebäude könnte von verschiedenen Verbänden und Organisationen genutzt werden.

In den denkmalgeschützten Gebäuden sind gastronomische Einrichtungen vorgesehen.

Alle beabsichtigten Nutzungen sind in einem Kerngebiet zulässig, das überwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen soll. Allerdings werden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen, da sie dem Ziel, hier einen hochwertigen Dienstleistungsstandort zu etablieren, widersprechen.

1.1.1 Großflächiger Einzelhandel

Großflächige Einzelhandelsbetriebe werden im Plangebiet nicht zugelassen, da in unmittelbarer Nähe zu diesem Bebauungsplan die im Verfahren befindlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne für die Schöneberger Linse anschließen. Hier 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 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.

Der Ausschluss großflächiger 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.

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 Wohnungen 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, wie Peepshows sind den Vergnügungsstätten zuzurechnen. Einrichtungen, die der sexuellen Schaustellung von Personen (z. B. Peep-, Sex- und Liveshows) dienen 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, Kleinkunsthallen, 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 Gewerbebetriebe nicht prägend ist. Sie stellen nur einen geringen Teil der nach § 7 Abs. 2 BauNVO in einem Kerngebiet allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen dar.

2. Maß der Nutzung

2.1 Geschossfläche

Insgesamt sind im Plangebiet künftig 163.800 m² Geschossfläche zulässig. Die Summe der Geschossflächen der Neubauten umfasst dabei eine Fläche von 156.600 m². Für den zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäudebestand wird eine Fläche von rd. 7.200 m² 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.

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. 60 -70 % der – unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3,25 m brutto – theoretisch maximal möglichen Geschossfläche ausgeschöpft werden. Die einzelnen Baufelder können insofern 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 m² durch Gebäude überbaut werden. Dieses entspricht einer Grundflächenzahl von 0,41. Durch vorgesehene Tiefgaragen kommen rd. 21.000 m² hinzu, die unterbaut werden dürfen. Diese entspricht einer zusätzlichen (unterirdischen) Grundflächenzahl von 0,38. Insgesamt ergibt sich damit eine Grundflächenzahl von 0,8. Die Obergrenze nach § 17 BauNVO liegt für Kerngebiete bei 1,0.

2.3 Baugrenzen und Gebäudehöhen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen und Gebäudehöhen wird im Zusammenwirken mit der geplanten Geschossfläche das quantitative Volumen der Baukörper der Neubebauung begrenzt und ein geformtes Massenmodell räumlich beschrieben. Alle städtebaulich wichtigen Kriterien können damit hinreichend festgelegt und zugleich sicher beurteilt werden. Die Festsetzung der zulässigen Ge-

schossfläche, 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, einerseits das städtebauliche Ziel, eine dem Standort 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 sie in ein neues Gesamtkonzept integriert, nicht aber im Sinne musealer Konservierung erhalten werden.

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 zerstört werden, können sie in der gegenwärtigen Kubatur neu errichtet werden. Das Stahlgerüst des Gasometers wird nicht entsprechend durch Baugrenzen gesichert, da dieses bei Untergang 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.

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 im Umfeld. Eine weitere Verringerung der Gebäudehöhen wurde allerdings 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 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 86,5 m über NHN (45,0 m über Gelände) zugelassen.

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 bzw. 29,5 m über Gelände).

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.

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 Ringe des Stahlgerüsts freigehalten werden. 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 ist aufgrund der verringerten Gebäudehöhen und der Lage der Gebäude 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 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.

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 m² begrenzt.

Das Zusammenlegen mehrerer Aufbauten ist zulässig, ohne dass es einer speziellen positiven Festsetzung bedarf, da diese Vorgehensweise nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist.

Erforderliche Antennen, Schornsteine, sowie Ansaug- und Abluftrohre von Lüftungsanlagen 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. Wenn die Anlagen städtebaulich vertretbar sind und ein experimenteller Charakter gegeben ist, kann ausnahmsweise eine Höhe bis zu 5,0 m zugelassen werden. Gemeint sind neue, nicht konventionelle Solartechnologien, die ggf. eine größere Höhe erfordern und zugleich durch ihre spezifische Bauweise gestalterisch verträglich integriert werden können.

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 Gasometergerüsts nicht zu beeinträchtigen. Die beiden oberen Felder (drei Ringe) des Gerüsts sollen bewusst freigehalten werden.

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 § 6 der Bauordnung für Berlin müssen die Abstandsflächen auf dem Grundstück liegen, dürfen sich jedoch auch bis zur Mitte von öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen erstrecken. Zu den Verkehrsflächen zählen nach der Bauordnung für Berlin nicht nur die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, sondern auch Flächen des öffentlichen Eisenbahnverkehrs.

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.

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 dem Gebäude mit einer Oberkante von 86,5 m über NHN (45 m über Gelände) 18 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. Eine Sicherung von Baulasten ist nicht erforderlich, da die entsprechenden Regelungen der Bauordnung für Berlin ausreichend sind. Eine Bebauung der Flächen ist aufgrund der Bahnnutzung, die auch weiterhin für den öffentlichen Nahverkehr in Berlin unerlässlich ist, nicht zu erwarten.

Im Norden des Plangebietes grenzt eine 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 Grünanlage³⁹. Von der Mitte der Grünanlage hält die Abstandsfläche der Bebauung im 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.

Durch die im Plangebiet zulässigen Dachaufbauten erhöht sich die Tiefe der Abstandsflächen nicht, da die Dachaufbauten in einem Winkel von maximal 45° hinter die Baugrenzen zurücktreten müssen.

Anhaltspunkte dafür, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auf Grundstücken im Umfeld des Plangebietes beeinträchtigt werden könnten, liegen nicht vor (vgl. Umweltbericht). Die Besonnung einzelner Gebäude verringert sich. 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 0,7 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.

³⁹ 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 werden sollte, ergibt sich keine andere Betrachtungsweise, da die betreffenden Flurstücke 39 und 8 als planfestgestellte Bahnfläche einzustufen 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.

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 würden sich nach den beabsichtigten Festsetzungen (Baugrenzen / Gebäudehöhen) die nach der Bauordnung für Berlin erforderlichen Abstandsflächen zwischen einzelnen Gebäuden in Teilbereichen überdecken. Darüber hinaus würden in Teilbereichen Gebäude in den Abstandsflächen liegen. Um dieses 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 zwangsläufig dazu, dass in Teilbereichen die nach der Bauordnung für Berlin im Regelfall erforderlichen Abstandsflächen in der vorliegenden besonderen Situation in Teilbereichen 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 un-

terstellt, 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. 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 zulässigen Gebäudehöhen von 71,0 m über NHN (29,5 m über Gelände) im Baufeld 6 und 86,5 m über NHN (45 m über Gelände) im Baufeld 7 erstreckt sich die Abstandsfläche des Baufeldes 7 geringfügig (3,1 m) auf das Baufeld 6. Zum denkmalgeschützten Gebäude im Baufeld 10 kommt es zu einer weiteren geringfügigen Überdeckung von rd. 3 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. Da im Baufeld 7 etwas höhere Gebäude zulässig sein sollen, erstrecken sich die Abstandsflächen geringfügig auf das Baufeld 8 (ca. 3 m).
- 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 geringfügig 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 Bebauungsplan⁴⁰ 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

⁴⁰ 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 BauOBl. Einer ergänzenden textlichen Festsetzung, dass an die jeweiligen Baugrenzen unter Einschränkung der Abstandsflächen der Bauordnung für Berlin herangebaut werden kann, bedarf es daher nicht.

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)⁴¹ 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 (NO₂) nach Realisierung der nach dem Bebauungsplan zulässigen Gebäude nicht zu auffälligen Schadstoffanreicherungen kommt. Der Gehalt an Feinstaub PM₁₀ (mittlerer aerodynamischer Partikeldurchmesser von 10 Mikrometern) in der Luft ist demnach ebenfalls niedrig. Entsprechendes gilt für Benzol- und PM_{2,5}-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 Be-

⁴¹ Je nach betrachteter Höhenlage (Geschoss) variieren die Werte geringfügig

deutung 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 Fassaden⁴² 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. März⁴³ – wie folgt dar:

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

⁴² 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.

⁴³ Die theoretisch maximale Sonnenscheindauer am 21. März beträgt 12 Stunden. Abhängig von der Ausrichtung der jeweiligen Fassade ist die erreichbare maximale Besonnung geringer.

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.

Baufeld 8

Im Baufeld 8 werden an der Westfassade die Abstandsflächen unterschritten. Die Westfassade 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 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. 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 be-

trägt 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 m². 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 m² 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 m² ist aufgrund der an drei Seiten gesicherten großen Entfernung zu anderen Gebäuden gewährleistet.

Ergebnis Belichtung / Besonnung

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. Grundsätz-

lich 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 elektri-

scher 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 Verkehrsgutachten⁴⁴

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. Der südliche 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 Plan-

⁴⁴ Grundlage des folgenden Kapitels ist die "Verkehrliche Untersuchung für das EUREF-Gelände im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in Berlin", Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, September 2008

gebiet 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 Verkehrsentslastungen ergeben. Die Verkehrsbelastung der Anschlussstelle der A 103 / A 100 nimmt infolge der zulässigen Entwicklung im Plangebiet voraussichtlich nur um 5 % zu.

4.2 Planstraße A

Da die Torgauer Straße allein zur verkehrlichen Erschließung aller im Kerngebiet künftig zulässigen Nutzungen nicht ausreichend ist, soll eine neue Erschließungsstraße (Planstraße A) planungsrechtlich gesichert werden, die eine Verbindung zwischen der Torgauer Straße und dem Tempelhofer Weg sowie dem Sachsendamm 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 Sachsendamm einmündet.

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

Nördlich des Tempelhofer Weges erfolgt eine Aufweitung auf 29 m, da in diesem Bereich die Stützmauern für die Unterführung 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 der Unterführung 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 der Unterführung 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 Unterführung eine planfestgestellte Anlage tangiert wird, erfolgen parallel zum Bebauungsplanverfahren Abstimmungen mit der Deutschen Bahn AG und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Ergänzend zum Bebauungsplanverfahren wird für die Zulässigkeit der Bahnunterführung voraussichtlich ein eisenbahnrechtliches Plangenehmigungsverfahren erforderlich. In der vorgesehenen Breite – festgesetzt werden soll lediglich die lichte Breite, da das Brückenbauwerk selbst in der Unterhaltungslast der Deutschen Bahn AG bleibt – kann der dargestellte Querschnitt realisiert werden. In der lichten Breite von 19,2 m ist auch eine Einordnung der erforderlichen Stützmauern möglich.

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 Einfahrtbereich festgesetzt werden. Weitere Zufahrten für Fahrzeuge zum Kerngebiet sind damit ausgeschlossen. Eine attraktive Nutzung des westlich gelegenen Zugangsbereiches wird so gewährleistet, da eine Störung durch Kraftfahrzeugverkehr ausgeschlossen ist.

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. Die bestehende Einteilung der Torgauer Straße (Gehwege / Fahrbahn) ist in der Planunterlage dargestellt, jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

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 m² 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 m²/Stellplatz ein Flächenbedarf von 40.500 m². 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 m² 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

Auf der bisher öffentlich unzugänglichen Nordspitze des Gaswerk-Geländes wird eine öffentliche Parkanlage mit einer Fläche von rd. 7.000 m² 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. Innerhalb der Fläche 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 Koksager 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 entgegen steht.

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 im ersten Halbjahr 2009. Durch den Kauf der Fläche wird das Flurstück zwar nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt, im Zusammenhang mit der künftig geplanten Lage der S-Bahn 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. 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 ein gesondertes Zulassungsverfahren 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. 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 Massenströme⁴⁵ von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt der eingesetzten Brennstoffe nicht höher als die von Heizöl EL sind. Zulässig ist auch die Verwendung von Fernwärme. Eine separate Festsetzung hierzu ist nicht erforderlich, da es sich bei Fernwärme nicht um einen Brennstoff handelt. Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Diese Vorschriften bleiben durch den Bebauungsplan unberührt.

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

7. Außerkrafttreten 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 der Denkmalbereich 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.

⁴⁵ Der Massenstrom (Emissionsmassenstrom) ist die während einer Betriebsstunde bei bestimmungsgemäßigem Betrieb einer Anlage unter den für Luftreinhaltung ungünstigsten Betriebsbedingungen auftretende Emission der gesamten Anlage.

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 in Tunnelage 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.

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 0, Seite 15) 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 Sachsendamm 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 ²	Anteil
Kerngebiet	54.758	73 %
Öffentliche Parkanlage Nord	6.998	9 %
Öffentliche Parkanlage Süd	1.877	3 %
Öffentliche Verkehrsfläche	11.347	15 %
Gesamt	74.980	100 %

Bezugshöhe dieser Flächenbilanz ist das Geländeniveau.

V. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Bestehende bauliche Anlagen und Nutzungen

Die auf dem GASAG-Gelände vorhandenen Betriebe sollen 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. Sofern nach gesetzlichen Regelungen (Erschließungsbeitragsgesetz, Straßenausbaubeitragsgesetz) Beiträge von Anliegern zu berücksichtigen sind, werden diese berücksichtigt. Dieses gilt entsprechend, sofern aufgrund von Konzessionsverträgen Leitungsträger zur Kostenübernahme verpflichtet sind. Angestrebt wird eine Finanzierung der Planstraße A, ohne dass Mittel aus dem Bezirkshaushalt erforderlich werden. Sofern eine Vorfinanzierung von Kosten erforderlich sein sollte ist beabsichtigt, dass dieses durch den Eigentümer der Grundstücke im Kerngebiet erfolgt, da eine zeitnahe Finanzierung aus dem Haushalt des Bezirkes nicht realistisch ist.

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. Dazu ist eine Vereinbarung nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz zwischen dem Land Berlin und der DB Netz AG erforderlich. Die dadurch entstehenden Kosten werden durch den Grundstückseigentümer übernommen.

Um die GASAG-Nordspitze als öffentliche Parkanlage nutzen zu können, wurde eine Altlastensanierung durchgeführt. Die Kosten für die Sanierung der Bodenbelastungen wurden zum überwiegenden Teil durch die GASAG und den Entwicklungsträger getragen. Weitere Sanierungskosten fallen nicht an. Auch für den Grunderwerb fallen keine weiteren Kosten an. Die Herstellung der öffentlichen Parkanlage soll aus Mitteln des Programms 'Stadtumbau-West' finanziert werden. Eine Zusage der zuständigen Senatsverwaltung hierzu liegt vor.

Die Finanzierung und der Grunderwerb der öffentlichen Parkanlage einschließlich der Bodensanierungsmaßnahmen westlich der Planstraße A erfolgt aus Mitteln des Programms 'Stadtumbau West'.

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 Unterführung der Bahntrasse soll in der Unterhaltungslast der Deutschen Bahn AG bleiben. Für die Haushalte des Bezirkes und des Landes Berlin resultieren daraus keine Verpflichtungen.

Ein Planungsschaden entsteht aufgrund der beabsichtigten Festsetzungen nicht.

VI. Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 4. Dezember 2007 teilte das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Absicht mit, für das GASAG-Gelände, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erklärte mit Schreiben vom 9. Januar 2008, dass davon ausgegangen werde, dass der Investor im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags in angemessener Weise an den Planungskosten und den durch die Planung u.U. ausgelösten Folgekosten beteiligt wird. Des Weiteren wurde auf den Fortbestand der Gasregleranlagen, Gashochdruck- und Mitteldruckleitungen und des 110 kV-Kabels im Geltungsbereich hingewiesen.

Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan folgende übergeordnete Verkehrsanlagen und -planungen berührt bzw. beinhaltet:

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

Es wurde darauf hingewiesen, dass zudem die geplante Straßenverbindung durch den Bahndamm der Ringbahn als "Verlängerung der Autobahnanschlussstelle Sachsendamm" nicht mit der Abteilung VII der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgestimmt ist und hierzu weitere Unterlagen vorgelegt werden müssen.

Daraufhin fand am 11.01.2008 ein Abstimmungsgespräch zwischen dem Bauherrn und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung statt, bei dem die vorgesehene Straßenanbindung erläutert und diskutiert wurde. Im Ergebnis teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass aus übergeordneter verkehrlicher Sicht eingeschätzt wird, dass die erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen (Anzahl der Abbiegespuren im Knoten Sachsendamm / Planstraße A / A 100/103) innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereiches umgesetzt werden können. Das Bezirksamt wurde aufgefordert, die Maßnahmen zur Verkehrserschließung im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens konkret darzustellen und durch Verkehrsqualitätsnachweise / Leistungsfähigkeitsbetrachtungen nachzuweisen.

Unter Berücksichtigung dieser Anforderungen wurde seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung VII der Aufstellung des Bebauungsplans 7-29 zugestimmt.

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

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 11. Dezember 2007 mitgeteilt, dass der Geltungsbereich gem. Hauptkarte des LEP eV innerhalb des Siedlungsbereichs, der hier von einer in Ost-West-Richtung verlaufenden übergeordneten Grünverbindung überlagert wird, liegt. Durch die neue Nutzung für eine untergenutzte Baufläche wird im Einklang mit dem Ziel 1.0.1 LEP eV die Innenentwicklung aktiviert und durch die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung im Bereich des Handlungsschwerpunktes Südkreuz Schöneberg dem Ziel und Grundsatz 5.2 LEP eV entsprochen. Das Ziel 3.1.1 LEP eV (übergeordnete Grünverbindungen) wird dann adäquat berücksichtigt, wenn die im Norden des Geltungsbereichs vorgesehene öffentliche Grünfläche planerisch als Abschnitt einer in Ost-West-Richtung verlaufenden "Grünbandes" funktional ausgestaltet wird.

Der Bebauungsplan ist unter der vorgenannten Voraussetzung an die Ziele der Raumordnung angepasst. Sollten im weiteren Verfahren Zulässigkeiten für großflächigen Einzelhandel erwogen werden, so ist dies durch diese landesplanerische Stellungnahme nicht gedeckt und bedürfe einer erneuten Prüfung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung.

Auch die Festlegungskarte 1 zum Entwurf LEP Berlin-Brandenburg stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem auch Kerngebiete zulässig sein sollen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aktualisierte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung ihre Stellungnahme und teilte mit:

"Am 01. Februar 2008 ist das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) in Kraft getreten, dass das Landesentwicklungsprogramm i.d.F. vom 01. November 2003 (LEPro 2003) mit Ausnahme der Plansätze aus § 16 Abs. 6 und § 19 Abs. 11 abgelöst hat. Der Entwurf des Bebauungsplanes 7-29 steht im Einklang mit dem Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007, dem zufolge die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben soll, wobei die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben sollen."

2. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 22. Januar 2008 die Aufstellung des Bebauungsplans 7-29 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 6 (S. 273) am 8. Februar 2008 öffentlich bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 25. Februar bis zum 25. März 2008 durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde durch Anzeigen in den Berliner Tageszeitungen 'Der Tagesspiegel' und 'Berliner Morgenpost' über die frühzeitige Beteiligung informiert. Darüber hinaus wurden alle Haushalte im angrenzenden Bereich der Ebersstraße, in der Cheruskerstraße, im direkt betroffenen Bereich der Torgauer Straße und im Umfeld der geplanten Planstraße A durch eine Hauswurfsendung direkt informiert. In den jeweiligen Unterlagen (Bekanntmachung / Hauswurfsendung) wurde auf das Zusatzangebot im Internet hingewiesen.

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

Insgesamt gingen während der vorgegebenen Frist 214 schriftliche Stellungnahmen mit 240 Unterschriften ein. Die häufigsten Einwendungen betrafen Befürchtungen im Hinblick auf die Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld, insbesondere aufgrund zunehmenden Verkehrsaufkommens und zusätzlicher Verschattung. Die einzelnen Stellungnahmen wurden thematisch sortiert und zusammengefasst. Im Einzelnen wurden Stellungnahmen zu folgenden Themenschwerpunkten abgegeben:

- Umfang der geplanten Bebauung (Höhenentwicklung, Bebauungsdichte)
 - Ausweisung als Kerngebiet
 - Verschattung, Versperrung der Sicht
 - Umgang mit Baudenkmälern
 - Lichtemissionen in den Abend- und Nachtstunden
 - Zunahme des Lärms
-

- Wertminderung der (Eigentums)wohnungen
- Beeinträchtigung während der Bauphase
- Gefährdung des Baum- und Tierbestandes
- Veränderung des Mikroklimas (Staub, Wind, Wirbeleffekte).

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 27.03.2008 wurden 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuchs sowie bezirkliche Dienststellen um Stellungnahme zum Planentwurf gebeten. Es gingen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Dienststellen insgesamt 25 schriftliche Stellungnahmen ein, in denen überwiegend Hinweise gegeben wurden. In zwei Stellungnahmen wurden kritische Hinweise bzw. erhebliche Bedenken im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz geäußert. So wurden erhebliche Beeinträchtigungen der stadträumlichen Wirkung sowie des Erscheinungsbildes der Baudenkmale und Denkmalgruppen durch die geplante Neubebauung geltend gemacht. Auch wurden der Abriss und die Umsetzung eines Baudenkmal an der Bahntrasse abgelehnt. Nach zwischenzeitlich erfolgter Reduzierung der Gebäudehöhen und dem Verzicht auf eine Umsetzung bestehen hinsichtlich des aktuellen Entwurfs keine denkmalpflegerischen Bedenken.

5. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung

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

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

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

6. Änderung des Geltungsbereichs

Am 24.03.2009 wurde vom Bezirksamt beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans geringfügig um Flächen im Kreuzungsbereich Tempelhofer Weg / Planstraße A sowie zwischen der Torgauer Straße und dem Bahndamm zu erweitern.

7. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhielten den Planentwurf mit Schreiben vom 06.04.2009 zur Stellungnahme.

VII. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578); zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Berlin, den.....2009

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Bauwesen

Bernd Krömer
Bezirksstadtrat

Wenz
stellvertretender Amtsleiter

Anlage: Textliche Festsetzungen

1. Im Kerngebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
 2. Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
 3. Im Kerngebiet sind Bordellbetriebe und bordellartige Betriebe nicht zulässig.
 4. Oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkante sind Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen, bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten zulässig, wenn sie in einem Winkel von maximal 45° von der Gebäudekante zurücktreten. Dies gilt nicht für die festgesetzte Oberkante von 98,5 m über NHN. Die Dachaufbauten dürfen eine Grundfläche von bis zu 20 % des jeweiligen Baukörpers nicht überschreiten. Die entsprechenden Flächen sind nicht auf die Geschossfläche anzurechnen.
 5. Treppenhäuser und Aufzüge bis zu einer Grundfläche von jeweils 50 m² und einer Höhe von bis zu 2,5 m über der festgesetzten Oberkante können innerhalb der überbaubaren Flächen auch direkt an den Gebäudekanten zugelassen werden. Dies gilt nicht für die festgesetzte Oberkante von 98,5 m über NHN. Antennen, Schornsteine, sowie Ansaug- und Abluftrohre von Lüftungsanlagen oberhalb der festgesetzten Oberkanten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen. Dies gilt nicht für die festgesetzte Oberkante von 98,5 m über NHN.
 6. Oberhalb der festgesetzten Oberkanten sind Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarenergie), bis zu einer Höhe von 5,0 m über der festgesetzten Oberkante zulässig, wenn sie in einem Winkel von maximal 45° von der Gebäudekante zurücktreten. Dies gilt nicht für die festgesetzte Oberkante von 98,5 m über NHN. Ausnahmsweise können diese Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 5,0 m zugelassen werden, wenn sie experimentellen Charakter haben und städtebaulich vertretbar sind.
 7. Zwischen den Punkten A und B kann eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 5,0 m zur Errichtung von Vordächern ausnahmsweise zugelassen werden.
 8. Für die bauliche Anlage mit einer zulässigen Gebäudeoberkante von 98,5 m über NHN kann ein Vortreten von Gebäudeteilen für bauliche Verbindungen zwischen den bestehenden baulichen Anlagen und dem Neubau zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandflächen unterschritten werden.
 9. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.
 10. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
 11. Die Flächen a und b sind in einer Breite von 4,0 m unterirdisch mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Trägers der Versorgung mit elektrischer Energie zu belasten.
 12. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
-