

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan 4–27

für die Grundstücke
Am Güterbahnhof Halensee 1 – 29,
Kurfürstendamm 129 A,
die Flurstücke 159, 179, 181,
die Flurstücke 144 und 180 (jeweils teilweise)
sowie die Paulsborner Brücke (teilweise)
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil Halensee

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand	1
1 Veranlassung und Erforderlichkeit	1
2 Plangebiet	2
2.1 Stadträumliche Einordnung	2
2.2 Bestand im Geltungsbereich	2
2.3 Erschließung	3
2.4 Eigentumsverhältnisse	3
2.5 Ökologie und Freiflächen	4
3 Planerische Ausgangssituation	4
3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro), Landesentwicklungsplan LEP eV, Landesentwicklungsplan LEB B-B	4
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)	5
3.3 Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel	6
3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen	7
3.5 Stadtentwicklungsplan (StEP) „Industrie und Gewerbe“	7
3.6 Stadtentwicklungsplan Klima	7
3.7 Weitere Stadtentwicklungspläne	8
3.8 AV Einzelhandel	8
3.9 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	8
3.10 Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm	8
3.11 Verbindliche Bauleitplanung	9
3.11.1 Planfeststellung	9
3.11.2 Baunutzungsplan	9
3.11.3 Bebauungsplan IX-13, Bebauungsplan IX-A	10
3.11.4 Beurteilung nach § 34 BauGB	10
3.12 Denkmalschutz	10
3.13 Altlasten	10
II. Planinhalt	12
1 Entwicklung der Planungsüberlegung	12
2 Intention des Planes	13
3 Wesentlicher Planinhalt	13
4 Umweltbericht	14
Einleitung	14
4.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	15
4.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	15
4.3 Relevante Ziele für den Umweltschutz aus übergeordneten Fachgesetzen und -planungen	18
4.4 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	20
4.4.1 Schutzgut Boden	20
4.4.2 Schutzgut Wasser	22
4.4.3 Schutzgut Klima und Luft	24
4.4.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	26

4.4.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	30
4.4.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	31
4.4.7	Schutzgut Mensch - Gesundheit des Menschen -	31
4.4.8	Wechselwirkungen	35
4.4.9	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	35
4.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt	35
4.5.1	Festsetzungen im Bebauungsplan	35
4.5.2	Bauzeitenplanung	36
4.5.3	Vermeidung von Emissionen, Abfälle und Abwasser	37
4.6	Artenschutzrechtliche Prüfung	37
4.6.1	Rechtsgrundlage	38
4.6.2	Untersuchung zum Vorkommen gesetzlich geschützter Arten	39
4.6.3	Prüfung der Verbotstatbestände	39
4.6.4	Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung	44
4.7	Eingriffsbilanzierung und -bewertung	44
4.7.1	Vorgehensweise	44
4.7.2	Planungsrechtliche Einordnung des Geltungsbereichs	45
4.7.3	Gewerbegebiete	45
4.7.4	Sondergebiet	46
4.7.5	Feststellung des erforderlichen Umfangs an Ausgleichsmaßnahmen	48
4.7.6	Ausgleichsmaßnahmen	49
4.8	Standortbetrachtung - planerische Alternativen -	49
4.9	Technische und methodische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Bearbeitung	50
4.9.1	Umweltprüfung	50
4.9.2	Eingriffsbilanzierung	50
4.9.3	Erfassung der Avifauna	51
4.9.4	Erfassung der Fledermäuse	51
4.9.5	Schalltechnische Untersuchung	52
4.9.6	Lufthygienische Untersuchung	52
4.10	Maßnahmen zur Umweltüberwachung	52
4.11	Zusammenfassung	53
5	Begründung und Abwägung der Festsetzungen	54
5.1	Art der baulichen Nutzung	54
5.1.1	Sondergebiet	54
5.1.2	Gewerbegebiete	59
5.2	Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksflächen	60
5.2.1	Grundfläche/Geschossfläche/Baummassenzahl	60
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen	62
5.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	64
5.3	Grünordnerische Festsetzungen	66
5.4	Verkehrsflächen	66

5.5	Immissionsschutz	70
5.5.1	Gewerbelärm	72
5.5.2	Straßen- und Schienenverkehr	79
5.5.3	Luftschadstoffe	88
5.6	Sonstige Festsetzungen	88
5.6.1	Werbeanlagen	88
5.6.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ##	89
5.6.3	Verwendung von Brennstoffen	89
5.6.4	Unzulässige Nutzung auf Bahnflächen	90
5.6.5	Außerkräfttreten verbindlicher Festsetzungen	91
5.7	Städtebaulicher Vertrag / öffentlich-rechtlicher Vertrag	91
6	Auswirkungen des Bebauungsplans	92
6.1	Belange des Allgemeinwohls	92
6.2	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	93
6.2.1	Einnahmen	93
6.2.2	Ausgaben	93
6.3	Auswirkungen auf den Verkehr	93
6.4	Auswirkungen auf die Umwelt	93
6.5	Ordnungsmaßnahmen	93
6.6	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	94
III.	Verfahren	95
1	Mitteilung der Planungsabsicht	95
2	Aufstellungsbeschluss	95
3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	96
4	Gutachterverfahren	96
5	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	97
6	Inhaltliche Änderungen vor der Beteiligung der Behörden	97
7	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	98
8	Beschluss des Bezirksamtes - Änderungs- und Offenlegungsbeschluss	114
9	Beteiligung der Öffentlichkeit	114
10	Eingeschränkte Beteiligung der Behörden	121
11	Beschluss des Bezirksamtes - Änderungs- und erneuter Offenlegungsbeschluss	133
12	Erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit	133
13	Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden	137
14	Beschluss des Bezirksamtes – Bebauungsplaninhalte und Anzeige	139
15	Anzeige des Bebauungsplans	139
16	Beschluss des Bezirksamtes – Änderung des Bebauungsplans und Anwendung des § 33 Abs. 1 BauGb	141
IV.	Rechtsgrundlagen	142

I. Planungsgegenstand

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 4-27 war die beabsichtigte Neuordnung des Areals des ehemaligen Güterbahnhofs Halensee nach Aufgabe des Bahnbetriebes. Die VIVICO als ursprüngliche Eigentümerin hatte die Flächen dazu an Private veräußert.

Für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs ist die Realisierung eines Baumarktes beabsichtigt, der neben dem Hauptmarkt mit Gartencenter in einem separaten Gebäude den Verkauf mit direkter Kfz-Zufahrtsmöglichkeit zum Warenangebot ermöglicht (Drive-In). Der Baumarkt auf dem Geländeniveau des Güterbahnhofs soll um ein zweites Geschoss auf der Ebene des Kurfürstendamms ergänzt werden, in dem das Gartensortiment im sogenannten „Stadtgarten“ untergebracht werden soll. Da der Baumarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach dem zum Zeitpunkt der Aufstellung hier aktuell geltenden Planungsrecht nicht genehmigungsfähig war, bestand ein Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Um innerstädtische Arbeitsplätze zu erhalten und einer Verdrängung vorhandener Betriebe entgegenzuwirken, war eine flächenmäßige Vorsorge für gewerbliche Nutzungen und deren planungsrechtliche Sicherung Voraussetzung für die geplante Neuordnung. Daher wurden den Gewerbebetrieben im südlichen Teil des Geländes Flächen für die Verlagerung zur Verfügung gestellt. Für die langfristige Sicherung der gewerblichen Nutzung werden gewerbliche Bauflächen gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs diente ehemals Bahnbetriebszwecken, war allerdings zu Aufstellungsbeginn zum größten Teil von dieser Nutzung freigestellt (siehe auch I.2.4 Eigentumsverhältnisse). Im Baunutzungsplan ist die Fläche als Bahnfläche und im Bebauungsplan IX-13 als Bahngelände dargestellt. Nach beantragter und zum großen Teil bereits erfolgter Freistellung von den Bahnbetriebszwecken richtete sich die planungsrechtliche Beurteilung der Flächen nach den Planersatzvorschriften des § 34 BauGB. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und der für die Innenbereichsqualität erforderliche Eindruck der Zusammengehörigkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen war gegeben. Die ausnahmslos durch kleinteilige Gewerbebetriebe geprägten bzw. zwischenzeitlich teilweise brach liegenden Flächen entsprachen nach der Art der Nutzung einem Gewerbegebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB. Aus der Prägung und dem Vorhandensein der im Geltungsbereich ansässigen Betriebe ließ sich das Einfügen eines großflächigen Einzelhandelbetriebes jedoch nicht ableiten und wäre daher auf Grundlage des § 34 Abs. 1 i.V. mit Abs. 2 BauGB nicht genehmigungsfähig gewesen.

Mit dem Bebauungsplan 4-27 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungen geschaffen werden. Wesentliches Ziel ist es, die Nutzungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Standort einzufügen. Die Lage des Grundstückes am westlichen Beginn des stadtbildprägenden Boulevards Kurfürstendamm macht eine qualitativ und gestalterisch hochwertige Architektur erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Hinblick hierauf ein Gutachterverfahren für die Fassadengestaltung

durchgeführt. Das Ergebnis des Gutachterverfahrens ist in die Bebauungsplaninhalte eingeflossen. Die Lage am Kurfürstendamm und die sehr guten Verkehrsverbindungen bieten gute Voraussetzungen für die Ansiedlung des Baumarktes. Für den Baumarkt wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten werden innerstädtisch gelegene Gewerbegrundstücke gesichert.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (§ 2a BauGB).

2 Plangebiet

2.1 Stadträumliche Einordnung

Der ca. 6,1 ha große Geltungsbereich wird begrenzt durch die Gleisanlagen der Berliner Ringbahn, die Kurfürstendammbrücke, die Schwarzbacher Straße und die Autobahn A 100.

Der Geltungsbereich liegt in zentraler Lage am westlichen Beginn des Kurfürstendamms im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Direkt angrenzend befindet sich auf der westlichen Seite die Berliner Stadtautobahn A 100, die über die Schwarzbacher Straße bzw. über den Rathenauplatz erreichbar ist.

Die Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs war bisher gewerblich mit kleinteiligen Gebäudestrukturen geprägt. Im Rahmen der Baufeldfreimachung ist bereits ein Großteil der Gewerbebauten abgeräumt worden, so dass das Areal derzeit zu einem großen Anteil brach liegt.

Eine städtebaulich prägende einheitliche Bebauung und Nutzungsstruktur der Umgebung ist nicht zu bestimmen, da das mittelbare Umfeld des Planungsgebietes durch unterschiedliche Nutzungen und Gebäude geprägt ist. Die nordöstlich an die Bahnflächen angrenzenden Flächen an der Seesener Straße weisen kleinteilige Gewerbeeinheiten auf. Auf der gegenüberliegenden Seite der Seesener Straße befinden sich Wohngebäude in gründerzeitlicher Blockrandbebauung. Nördlich des Geltungsbereichs auf der gegenüberliegenden Seite des Kurfürstendamms befindet sich ein siebengeschossiges Geschäftshaus als Solitär sowie Wohngebäude. Die Schwarzbacher Straße ist hauptsächlich durch Wohngebäude in gründerzeitlicher Blockrandbebauung geprägt.

Die Geländetopographie ist gekennzeichnet durch den „Halenseegraben“, der ca. 6 - 7 m unterhalb des Niveaus der Kurfürstendammbrücke, der angrenzenden Schwarzbacher Straße und der Paulsborner Brücke liegt. Das Areal selbst ist eben und befindet sich in gleicher Höhe mit der benachbarten Autobahn und den Gleisanlagen der Bahn. Der Höhensprung bietet von den höher gelegenen Straßen und Brücken gute Einsehmöglichkeiten zu dem tiefer gelegenen Gelände.

2.2 Bestand im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich befanden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans auf dem gesamten Areal zahlreiche bauliche Anlagen, die durch Gewerbebetriebe genutzt wurden. Der nördliche Teil wurde bis zum Jahres-

beginn 2010 beräumt und liegt brach. Die verbleibenden Gewerbebetriebe befinden sich nunmehr, bis auf einen übergangsweise noch an einem Ersatzstandort befindlichen Tischlereibetrieb, alle im südlichen Teil des Areals. Bei den Betrieben handelt es sich um kleinteilige Einheiten, wie einen Mineralölhandel, einen Natursteinhandel sowie mehrere Autowerkstätten, die neben baulichen Anlagen auch Freiflächen als Lagerbereiche nutzen.

2.3 Erschließung

Die Erschließung der Betriebe erfolgt über die (Privat-)Straße „Am Güterbahnhof Halensee“, die ca. 40 m südlich des Kurfürstendamms in die Schwarzbacher Straße einmündet.

Zum übergeordneten Straßennetz gehören entsprechend den Einstufungen des Stadtentwicklungsplans Verkehr (StEP Verkehr, übergeordnetes Straßennetz, Bestand 2011 und Planung 2025) folgende Straßen:

- Bundesautobahn (BAB) A 100: Verbindungsfunktionsstufe I – großräumige Straßenverbindung
- Kurfürstendamm: Verbindungsfunktionsstufe II – übergeordnete Straßenverbindung
- Paulsborner Straße und Westfälische Straße: Verbindungsfunktionsstufe III – örtliche Straßenverbindung
- Schwarzbacher Straße: Verbindungsstufe II – übergeordnete Straßenverbindung (Zufahrt zu BAB 100)

Die Treppe an der Paulsborner Brücke ist nicht öffentlich gewidmet. Es handelt sich funktional gesehen um eine Betriebstreppe für das Brückenbauwerk.

Die Anbindung des Geltungsbereichs an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über mehrere auf dem Kurfürstendamm verkehrende Buslinien sowie über den an den Geltungsbereich angrenzenden S-Bahnhof Halensee der Ringbahn.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich stellen sich wie folgt dar (ohne Auf-führung der Straßenverkehrsflächen)¹:

¹

Stand: November 2010

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentümer	Nutzung	Freistellung
Wilmersdorf	1	125	Land Berlin	Straße	
Wilmersdorf	1	159	Privat	Bauland	freigestellt
Wilmersdorf	1	171	Privat	Bauland	freigestellt
Wilmersdorf	1	174	Privat	Bauland	freigestellt
Wilmersdorf	1	175	Privat	Bauland	freigestellt
Wilmersdorf	1	176	Privat	Bauland	freigestellt
Wilmersdorf	1	179	Privat	Bauland	freigestellt
Wilmersdorf	1	181	Privat	Bauland	freigestellt
Wilmersdorf	1	183	Privat	Bauland	freigestellt
Wilmersdorf	1	184	Privat	Bauland	freigestellt
Wilmersdorf	1	180 tlw.	DB	Bauland	nicht freigestellt
Wilmersdorf	1	37/11	Land Berlin	Straße	
Wilmersdorf	5	155	Privat	Bauland	freigestellt
Wilmersdorf	5	156	Privat	Bauland	
Wilmersdorf	5	144 tlw.	DB	Bauland	nicht freigestellt

2.5 Ökologie und Freiflächen

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses versiegelt und diente den ansässigen Unternehmen als Betriebsfläche. Teilversiegelte sowie in untergeordnetem Umfang unversiegelte Flächen prägten den zur Bahnfläche orientierten Bereich des Gewerbestandortes. Im Böschungsbereich an der Straße Am Güterbahnhof Halensee sind Gehölzbestände vorhanden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden faunistische Untersuchungen zur Avi- und Fledermausfauna durchgeführt. Nähere Erläuterungen zu ökologischen Aspekten siehe Umweltbericht Kapitel II.4.4 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes sowie II.4.6 Artenschutzrechtliche Prüfung.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro), Landesentwicklungsplan LEP eV, Landesentwicklungsplan LEB B-B

Die gemeinsame Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg wurde auf Grund geänderter Rahmenbedingungen grundlegend überarbeitet. Mit Ausnahme des sachlichen und räumlichen Teilplans des gemeinsamen Landesentwicklungsplans Flughafenstandortentwicklung - LEP FS wurden die vorhandenen Planungsinstrumente durch das neue gemeinsame Landesentwicklungsprogramm LEPro² der Länder Berlin und Brandenburg abgelöst, das am 1. Februar 2008 in Kraft getreten ist. Es bildet als übergeordneter Rahmen der gemeinsamen Landesplanung der beiden Länder die Grundlage für alle nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere den integrierenden Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-

² Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 15. Dezember 2007, GVBl. vom 31. Januar 2008, S. 629

B. Der neue Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B³ vom 31. März 2009 ist am 15. Mai 2009 in Kraft getreten.

Das Landesentwicklungsprogramm LEPro benennt im Sinne einer Koordinierungsfunktion für fachliche Planungen sowie einer Orientierungshilfe für raumbezogene Investitionsentscheidungen in § 2 (Entwicklung der räumlichen Struktur), in § 3 (Zentrale Orte), in § 5 (Berlin), in den §§ 9 und 10 (zentralörtliche Gliederung und Zentren), in § 16 (Siedlungsentwicklung) sowie in § 17 (Stadtentwicklung) die wesentlichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die für die geplante Bebauung von allgemeiner Bedeutung sind.

Für die Steuerung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen sieht das LEPro in § 5 Abs. 2 den Grundsatz vor, demzufolge die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben soll, wobei die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Vorrang haben soll. Der Grundsatz in § 5 Abs. 4 LEPro sieht vor, den innerstädtische Einzelhandel zu stärken und großflächige Einzelhandelseinrichtungen auf Zentrale Orte entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zuzuordnen.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B stellt den Bereich westlicher Kurfürstendamm/Halensee als städtischen Kernbereich⁴ sowie als Gestaltungsraum Siedlung⁵ dar.

Für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen sieht der LEP B-B in Ziel 4.7 das Konzentrationsgebot (Abs. 1), das raumordnerische Beeinträchtungsverbot (Abs. 2) und das Kongruenzgebot (Abs. 3) vor. Danach sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur an Zentralen Orten zulässig sein⁶ (Konzentrationsgebot). Sie sollen nur dort zugelassen werden, wo deren Nutzung nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtungsverbot). Neue großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009⁷ ist der Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Teil eines gesamtstädtischen Ringkonzepts zur Entwicklung von Dienstleistungsstandorten als Gemischte Baufläche M1 dargestellt. Um eine übermäßige Verdichtung der inneren Kernzone durch City-Arbeitsplätze zu vermeiden, die zu Lasten der Nutzungsvielfalt und der innerstädtischen Aufenthaltsqualität geht, sieht der Flächennutzungsplan im Bereich des S-Bahnring, insbesondere dort, wo an den Schnittpunkten mit radialen Verkehrsachsen besonders gute Erreichbarkeitsverhältnisse gegeben sind, neue Entlastungsstandorte vor. Hier sollen auf untergenutzten Gewerbe-, Bahn- oder Freiflächen neue Dienstleistungszentren durch

3 Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg (LEP B – B) vom 31. März 2009, GVBl vom 14. Mai 2009 S. 182

4 LEP B-B, Festlegungskarte 1

5 LEP B-B, Festlegungskarte 2

6 Vorbehaltlich der in Absatz 6 genannten Ziele

7 Amtsblatt für Berlin Nr. 54, S. 2666 zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343)

Darstellung gemischter Bauflächen des Typs M1 ermöglicht werden. Durch Entwicklung eines Wohnanteils, Integration von Einzelhandelsnutzungen und eventuell produzierendem Gewerbe sollen Monostrukturen vermieden werden. Der Standort Halensee zählt zu den wichtigsten Standorten am S-Bahnring. Die Ringstandorte haben insbesondere die Funktion, eine übermäßige Konzentration der Verdichtung in den Kernbereichen der Innenstadt und damit die Gefahren einer Verdrängung schwächerer Nutzungen, einer übermäßigen Höhenentwicklung und Inanspruchnahme von Freiflächen, sowie einer nicht mehr stadtverträglichen Verkehrszunahme zu vermeiden.

Die gemischte Baufläche M1 zeichnet sich durch eine hohe Nutzungsintensität und -dichte aus. Die Gebiete sollen überwiegend Kerngebietscharakter aufweisen.

Ein Teilbereich südlich der Paulsborner Brücke ist als Bahnfläche dargestellt.

Die angrenzenden Straßen Kurfürstendamm und Schwarzbacher Straße sowie die Bundesautobahn sind als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Der Geltungsbereich befindet sich im Vorranggebiet Luftreinhaltung.

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans - gemischte Baufläche M1 - ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ein Bebauungsplan für die künftigen Nutzungen entwickelbar. Die Sondergebietsentwicklung für den beabsichtigten großflächigen Einzelhandel entspricht dem Kerngebietscharakter. Darüber hinaus ist die Entwicklung anderer baulicher Nutzungen kleiner 3 ha zulässig, wenn dies mit der beabsichtigten Nutzungscharakteristik vereinbar ist. Die künftigen Gewerbeflächen, die z.T. noch Bahnbetriebszwecken dienen, entsprechen den Voraussetzungen (kleiner als 3 ha) und sichern eine verträgliche Nutzungsmischung mit dem Sondergebiet.

3.3 Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel

Im Stadtentwicklungsplan „Zentren und Einzelhandel Teil 1: Ziele und Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels - Auswirkungen auf die Berliner Zentrenstruktur“⁸ ist der Geltungsbereich dem Stadtteilzentrum „Westlicher Kurfürstendamm“ zuzuordnen.

Der Stadtentwicklungsplan „StEP Zentren und Einzelhandel - Teil II (StEP Zentren 2020)⁹ als aktualisiertes Zentrenkonzept sieht für den westlichen Kurfürstendamm ebenfalls ein Stadtteilzentrum vor. Der Bereich am S-Bahnhof Halensee wird als „Zentren tragender Stadtraum mit ausgeprägter Urbanität“¹⁰ dargestellt. Als Qualitätskriterien für Stadtteilzentren werden u.a. Fachmärkte, eine gute Erreichbarkeit über bedeutende Hauptverkehrsachsen sowie über S-Bahnhaltestellen und Busverbindungen genannt.

Gemäß Leitlinie 4 (StEP Zentren Teil 1) sollen Fachmärkte vorrangig in zentralen Lagen angesiedelt werden und bestehende Zentren aufwerten. Sie sollen nur zugelassen werden, wenn die Flächen in struktureller und funktionaler Beziehung zu

8 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe, Industrie- und Handelskammer: Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel, Berlin 1999, am 9. März 1999 vom Senat von Berlin beschlossen Senatsbeschluss Nr. 2043/99,

9 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Industrie- und Handelskammer zu Berlin: Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 Standorte für Einzelhandel und Freizeit, Berlin März 2005

10 StEP Zentren 2020, a.a.O., Karte 2

den Zentren stehen. Bei Bau- und Gartenfachmärkten soll die Größe auf 15.000 m² BGF begrenzt werden, um negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur zu vermeiden und die verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten. Ggf. sind Sortimentsbeschränkungen erforderlich, wenn sie zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Zentrenstruktur erforderlich sind (Leitlinie 19).

Handlungsbedarf für das Stadtteilzentrum westlicher Kurfürstendamm besteht hinsichtlich der Qualifizierung der Angebotsqualität beim Einzelhandel, einer stabilen Zentrenfunktion und einer Weiterentwicklung vorhandener Strukturen.

3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen

Im Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen aus dem Jahr 2000 wird das Gebiet des Halenseegrabens, in dem auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, als nachrangig in Anspruch zu nehmende gemischte Baufläche mit Wohnanteil beschrieben. Diese Darstellung resultiert aus einer Planung, in der eine Deckelung und Überbauung des Halenseegrabens vorgesehen war. Dieses Projekt wird nicht mehr weiter verfolgt.

3.5 Stadtentwicklungsplan (StEP) „Industrie und Gewerbe“

Im Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe - Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (StEP Industrie und Gewerbe)¹¹ sind die Flächen beiderseits der Bundesautobahnen A 111, A 100 und A 113 als Flächen mit besonderer Erschließungsqualität und mit dieser Qualität von besonderer Bedeutung für den produktionsgeprägten Bereich dargestellt (BAB-Korridor). Der Standort „Halensee“ ist jedoch keine Gewerbefläche im Sinne des StEP Industrie und Gewerbe.

3.6 Stadtentwicklungsplan Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima ist in seinen Darstellungen nicht parzellenscharf und trifft daher keine konkret plangebietsbezogene Aussagen zur bioklimatischen Belastung. Das östlich des S-Bahnhofes Halensee gelegene Wohngebiet ist den Bereichen zuzuordnen, die zukünftig (bis 2050) von einer ansteigenden bioklimatischen Belastung betroffen sein wird. Die Belastung wird bis 2050 weiter zunehmen, da eine ungünstige bioklimatische Situation im Bestand besteht. Diese Wohngebiete zählen daher zu den Flächen mit perspektivisch prioritärem Handlungsbedarf. Das Wohngebiet westlich des Plangebietes hingegen wird nicht als Bereich mit zunehmender bioklimatischer Belastung bewertet. Die Stadtbäume sind als empfindlich gegenüber Niederschlagswasserrückgang dargestellt.

Das Plangebiet ist als Gebiet mit Trennkanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanalisation) sowie als Fläche dargestellt, die mit einem Anteil von 40-50% einen hohen Anteil an unbebaut versiegelten Flächen aufweist. Hier sind die Potenziale zur Entsiegelung und Versickerung auszuschöpfen.

11 Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe, Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe - Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (StEP Industrie und Gewerbe), Berlin 2011, am 25. Januar 2011 vom Senat von Berlin beschlossen

3.7 Weitere Stadtentwicklungspläne

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) „Ver- und Entsorgung“ enthält keine Aussagen, die die festgesetzten Nutzungen direkt tangieren. Aussagen des Stadtentwicklungsplans Verkehr StEP Verkehr sind im Kapitel 2.3 Erschließung dargestellt.

3.8 AV Einzelhandel¹²

Mit Aufnahme der Leitlinien des Stadtentwicklungsplans Teil 1 und Teil 2 (2020) in die Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind auch diese bei der Anwendung der AV zu beachten (AV Einzelhandel Punkt 3.6.1). Hiernach sollen Bau- und Gartenmärkte eine Bruttogrundfläche von 15.000 m² ¹³ nicht überschreiten. Damit sollen die Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung, eine Zunahme des Individualverkehrsaufkommens sowie eine Tendenz zur Auflösung städtischer Strukturen vermieden werden. Im Rahmen der Einzelfallprüfung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn damit andere wichtige Ziele erreicht werden (Städtebau, Denkmalpflege, etc).

3.9 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Der sich in der Überarbeitung befindliche Entwurf des Nutzungskonzeptes der Bereichsentwicklungsplanung (BEP)¹⁴ für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf stellt den nördlichen Teil des Geltungsbereichs an der Kurfürstendammbrücke als Kerngebiet dar. Die sich südlich anschließende Fläche wird als Sondergebietsfläche mit gewerblichem Charakter dargestellt. Im südlichen Teil ist der Geltungsbereich im Bereich der Schwarzbacher Brücke bis zur Paulsborner Brücke als gewerbliche Baufläche dargestellt.

3.10 Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm

Im Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm von Berlin 1994 ist in der 3. Ausgabe von 2006 im Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ der Geltungsbereich als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung dargestellt. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind der Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt biotischen Vielfalt, die Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung, die Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (bes. großkronige Parkbäume in Siedlungen) sowie der Erhalt wertvoller Biotope und die Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen. Die Bahnflächen haben eine Verbindungsfunktion für sonstige Arten.

In den Programmplänen „Erholung/Freiraumnutzung“ wird ein Teil des Geltungsbereichs als Freifläche dargestellt und dem Versorgungsbereich IV zugeordnet. Demnach sollen vorhandene Freiräume gesichert und verbessert werden. So soll zum Beispiel die Aufenthaltsqualität im Straßenraum verbessert werden. Für die

12 AV Einzelhandel vom 29. September 2007, ABl. Nr. 50 vom 15. November 2007

13 Die AV Einzelhandel bezieht sich auf die Bruttogrundfläche gemäß DIN 277. Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Dazu gehört auch nutzbare Dachfläche, wie z.B. der nicht überdachte Stadtgarten auf dem Dach des Baumarktes.

14 Die Bereichsentwicklungsplanung befindet sich in Vorbereitung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Hälfte des Geltungsbereichs wird keine Aussage getroffen, da es der Bahnfläche zugeordnet wurde, was der Maßstäbigkeit geschuldet ist.

Der Programmplan „Landschaftsbild“ stellt den Geltungsbereich als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung dar. Da sich das Areal im Übergangsbereich zu den Waldbaumsiedlungsbereichen des Ortsteils Grunewald befindet, wird im LaPro für den Geltungsbereich der Erhalt der besonderen Siedlungsgrünstruktur und des Siedlungszusammenhanges dargestellt.

Der Programmplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“ stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Vorranggebiet Luftreinhaltung dar und nennt folgende Entwicklungsziele: Emissionsminderung, Erhalt von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteils, Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen.

3.11 Verbindliche Bauleitplanung

3.11.1 Planfeststellung

Der Geltungsbereich umfasst bisher planfestgestellte Flächen, die dem Bahnbetrieb gewidmet waren, bzw. es in Teilbereichen noch sind. Die VIVICO Real Estate GmbH hat am 2. Juni 2008 für den Großteil des Areals die Freistellung von Bahnbetriebszwecken beim Eisenbahn-Bundesamt beantragt. Im Rahmen der Entbehrlichkeitsprüfung wurden betriebsnotwendige Anlagen festgestellt, deren Sicherung bzw. Verlagerung Voraussetzung für eine Entwidmung der Anlagen waren (30 KV-Kabeltrasse, Zufahrt und Trinkwassererschließung eines Stellwerkes). Die Verlagerung des vorhandenen Kabels im Bereich des Sondergebietes sowie die neue Grundstücksabgrenzung sind bereits abgeschlossen. Die Fläche, in der sich ehemals das Kabel befand, wurde mit Schreiben vom 14. Januar 2009 durch das Eisenbahn-Bundesamt von Bahnbetriebszwecken freigestellt und kann überplant werden.

Für weitere Flächen im Geltungsbereich ist die Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach Abschluss vertraglicher Regelungen zur Zugänglichkeit der Kurfürstendammbrücke und der Paulsborner Brücke und zum technischen Umgang mit den Brückenbauwerken Kurfürstendammbrücke und Paulsborner Brücke erfolgt.

Die im südlichen Teil des Geltungsbereichs noch verbliebenen Kabelanlagen der Deutschen Bahn sollen analog zu den nördlichen Kabelanlagen verlegt werden, so dass die Gewerbegebiete entsprechend erweitert werden können. Die Beantragung der Freistellung für die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens anteilig parzellierten Flurstücke 175 und 156 sowie für Teilflächen der Flurstücke 144 und 180 erfolgt durch die Eigentümer. Die Deutsche Bahn Services Immobilienmanagement GmbH bestätigte mit Schreiben vom 28. Juni 2011 die grundsätzliche Absicht zur Freistellung der betroffenen Flächen. Der Bescheid über die Freistellung ist Voraussetzung für die Festsetzung des Bebauungsplans, bzw. die Erteilung von Genehmigungen auf Grundlage von § 33 BauGB.

3.11.2 Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan enthält für den Geltungsbereich die nachrichtliche Übernahme einer Bahnfläche. Mit Entlassung der bahnrechtlichen Widmung wird diese Darstellung obsolet.

3.11.3 Bebauungsplan IX-13, Bebauungsplan IX-A

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs gilt der am 23. März 1962 festgesetzte Bebauungsplan IX-13 (veröffentlicht am 10. April 1962, GVBl. S. 315), der im südlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 4-27 Flächen als Bahngelände darstellt. Die Paulsborner Brücke ist als Straßenverkehrsfläche gesichert.

Der am 9. Juli 1971 festgesetzte Bebauungsplan IX-A (Textbebauungsplan) enthält Regelungen zur Änderung festgesetzter Bebauungspläne, u.a. des Bebauungsplans IX-13 hinsichtlich der Nutzungsmaßberechnungen, der überbaubaren Grundstücksflächen, der Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellplätzen und Garagen. Für die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 4-27 haben die Regelungen des Bebauungsplans IX-A keine Bedeutung.

3.11.4 Beurteilung nach § 34 BauGB

Unter der Voraussetzung der bereits erfolgten und der in Aussicht gestellten Freistellung von Bahnbetriebszwecken ist das gesamte Areal planungsrechtlich auf Grund seiner baulichen Struktur und gewerblichen Nutzung dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Das Gebiet wurde bis dato vor allem von gewerblichen Kleinbetrieben genutzt.

Im Bestand ergab sich zu Aufstellungsbeginn eine GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 0,2 und eine GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO von ca. 0,6. Im Rahmen einer planungsrechtlichen Bewertung auf Grundlage des § 34 BauGB wurde aufgrund der nachprägenden Wirkung des zwischenzeitlich abgerissenen Bestandes gewerblich genutzter Gebäude und Anlagen die Zulässigkeit einer GRZ nach § 19 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 festgestellt.

3.12 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sowie in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine in die Denkmalliste eingetragenen Gebäude oder Anlagen.

3.13 Altlasten

Im Geltungsbereich waren im Bodenbelastungskataster aufgrund altlastenrelevanter Nutzungen mehrere Verdachtsflächen registriert. Zur Verifizierung möglicher Bodenverunreinigungen sowie zu ggf. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen wurden Untersuchungen der Flächen¹⁵ veranlasst. Im Ergebnis der Bodenuntersuchung ist festzustellen, dass Verunreinigungen nur punktuell im Oberboden bzw. im Auffüllungshorizont auftreten. Akuter Handlungsbedarf besteht nicht. Das Bodenbelastungskataster wurde im Ergebnis der Untersuchungen wie folgt aktualisiert:¹⁶

15 Terra Montan: Bodenuntersuchungen im Rahmen des Bebauungsplans 4 – 27 „Am Güterbahnhof Halensee“ in Berlin Charlottenburg – Wilmersdorf, Berlin 30. April 2009

16 Umweltamt Charlottenburg – Wilmersdorf 21. Oktober 2009: Neubewertung der Bodenbelastungen im Bereich des Bebauungsplans 4 – 27 nach Auswertung des Bodengutachtens der Firma Terra Montan vom 30. April 2009

Flächen, die auf Grund der erfolgten Untersuchungen im Verdacht auf Bodenverunreinigungen bestätigt wurden und im Bodenbelastungskataster gegenwärtig als Altlast geführt werden:

Am Güterbahnhof Halensee Nr.	(ehemalige Nutzung)	Schadstoff(e)	ALVNr. im BKK
8 – 11	Heizölvertrieb, Kohlenhandlung, Tankstelle	MKW, PAK	24 27
12 – 13	Tankstelle, Kohlenhandlung	MKW, PAK	24 26
15 – 16	Tankstelle, Kohlenhandlung, Kfz – Werkstatt	MKW, PAK, Zn	10 124
18 – 19	Kfz – Werkstatt, Spritzlackiererei	MKW, PAK, Zn	24 25
22 – 24	Tankstelle, Kohlenhandlung, Ölunfall	Zn	10 141
29	Illegale Kfz – Werkstatt, Fliesenlager	PAK, As, SM	24 22

Flächen, die auf Grund der Untersuchungen neu in das Bodenbelastungskataster als Altlast aufgenommen wurden:

Am Güterbahnhof Halensee Nr.	(ehemalige Nutzung)	Schadstoff(e)	ALVNr. im BKK
1 – 4	Kohlelagerplatz, Glasbetonbau, Winterdienst	MKW, PAK	15 845
14	Gasvertrieb	MKW, PAK	15 848
25	Tischlerei	MKW, PAK, Pb, Zn	15 849

Maßnahmen zum Umgang mit Altlasten werden im Umweltbericht in den Kapitel Schutzgut Boden dargestellt (siehe Kapitel 0).

Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse der Bodenuntersuchungen werden im Bebauungsplan die mit umweltgefährdenden Stoffen erheblich verunreinigten Flächen mit einer Kennzeichnung versehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einem grundsätzlich erforderlichen sachgerechten Umgang mit den Bodenverunreinigungen nicht entgegen.

II. Planinhalt

1 Entwicklung der Planungsüberlegung

Seit Aufgabe des ehemaligen Güterbetriebes auf dem Bahnhofsgelände Halensee in den 1990er Jahren wurden die Flächen durch verschiedene Gewerbebetriebe genutzt. Da das großflächige Areal auf Grund seiner zentralen Lage sowie durch die gute Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr und den privaten motorisierten Verkehr sehr gute Voraussetzungen für eine publikumsintensive Nutzung aufweist, gab es in der Vergangenheit bereits verschiedene Überlegungen, die extensiv genutzten Flächen einer neuen Nutzung zu zuführen.

Im Jahr 1988 gab es Konzeptionen, das Gelände des Güterbahnhofs Halensee zu überbauen. Da die Flächen innerhalb West-Berlins begrenzt waren, sollten zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen werden. Der Halenseeegraben sollte baulich gedeckelt werden, um auf der so geschaffenen Ebene 1.400 Wohnungen realisieren zu können. Die konzipierte Deckelung wurde jedoch aufgegeben, da sie technisch nicht durchführbar war und sich mit der politischen Wende die Rahmenbedingungen durch die nun zur Verfügung stehenden größeren Flächenressourcen veränderten und der Bedarf an der Maßnahme nicht mehr vorhanden war.

In den folgenden Jahren hatten mehrere Investoren Interesse an der Errichtung eines Möbelhauses bekundet und verschiedene Varianten zur verträglichen Umsetzung der geplanten Nutzung untersucht. Nach Konkretisierung der Planungen wurde im Jahr 2006 ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Errichtung eines Möbelhauses eingereicht. Die geplante Größe des Möbelhauses wurde als stadunverträglich eingeordnet und hätte darüber hinaus die Aufgabe der gesamten gewerblichen Nutzungen auf dem Areal bedeutet. Da die Sicherung der gewerblichen Flächen für den Verbleib der ansässigen Gewerbebetriebe Kernpunkt der städtebaulichen Überlegungen und politische Beschlusslage ist, wurde die Errichtung des Möbelhauses in der ursprünglich geplanten Größe nicht in Aussicht gestellt. Der Investor hatte daher seinen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zurückgezogen.

Nunmehr ist die Errichtung eines Baumarktes mit einem Garten- und Pflanzenmarkt an der Kurfürstendammbrücke einschließlich eines Drive-In-Bereichs geplant. Der Leitgedanke, den Standort auch künftig für die ansässigen Gewerbebetriebe zu sichern, gilt auch weiterhin. Der Baumarkt wird daher nur im nördlichen Teil des Geltungsbereichs verortet, um die südlich angrenzenden Flächen für eine gewerbliche Nutzung vorzuhalten und planungsrechtlich zu sichern.

Neben den genannten Zielen war auch die städtebauliche Qualifizierung des Eingangsbereichs zum Kurfürstendamm als einem der wichtigsten Boulevards in Berlin ein Kerngedanke der Planung. Hierzu wurde im Rahmen des Planverfahrens ein Gutachterverfahren zur Fassadengestaltung durchgeführt. Der ausgewählte Entwurf wurde der weiteren Planung zu Grunde gelegt.

Baumarkt

Grundlage des städtebaulichen Konzepts für den geplanten Baumarkt ist das Konzept des Investors, das neben einem klassischen Baumarkt einen Verkaufsbereich mit direkter Kfz Zufahrt (Drive-In-Arena) vorsieht sowie der ausgewählte Entwurf zur Anbindung des Baukörpers an den Kurfürstendamm und zur Gestaltung der Fassaden aus dem Gutachterverfahren.

Im nördlichen Teil des Areals ist die Errichtung des Hauptgebäudes vorgesehen, das an die Kurfürstendammbrücke anschließen soll. Dazu ist ein zweites Geschoss geplant. Auf der unteren Ebene ist ein Baumarkt in herkömmlicher Form vorgesehen, in der zweiten Ebene ein Pflanzen- und Gartenmarkt. So entsteht die Möglichkeit, den Eingangsbereich an den Kurfürstendamm zu legen, einen Teil der Sortimente am Kurfürstendamm zu präsentieren und gleichzeitig die Höhendifferenzen zwischen Kurfürstendamm und dem alten Güterbahnhofsgelände in angemessener Weise zu überbrücken.

Um den gestalterischen Ansprüchen der Lage am Eingang des Kurfürstendamms gerecht zu werden, wurde zwischen November 2008 und Februar 2009 ein Gutachterverfahren zur Fassadengestaltung durchgeführt. Unter Wahrung der für die geplanten Gebäude verfolgten Gesamtkonzeption sowie der neuen zur Innenstadt gerichteten Stadtkante sollte vorrangig der Baukörper an der Kurfürstendammbrücke qualifiziert werden.

Es wurden drei Architekturbüros zur Bearbeitung aufgefordert. Im Ergebnis hat das Gutachtergremium eine Empfehlung für den Entwurf des Architekturbüros von Thomas Müller und Ivan Reimann ausgesprochen. Der Entwurf aus dem Gutachterverfahren dient als Grundlage für die Festsetzungen im Sondergebiet; die Umsetzung des Entwurfes selbst wird im Rahmen des das Bebauungsplanverfahren begleitenden öffentlich-rechtlichen Vertrages festgeschrieben.

2 Intention des Planes

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist es, die städtebaulich unbefriedigende Situation auf den zur Disposition stehenden Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs zu beheben und die Flächen am Eingangsbereich zum Kurfürstendamm einer neuen verträglichen Nutzung zuzuführen sowie den Eingangsbereich zum Kurfürstendamm städtebaulich aufzuwerten.

Leitgedanke der Planung ist die Sicherung einer Teilfläche für den künftigen Einzelhandel sowie die Sicherung gewerblicher Bauflächen für die auf dem Areal ansässigen Gewerbebetriebe.

Konkretisierende Festsetzungen zur Nutzung sollen die verträgliche Entwicklung sichern.

3 Wesentlicher Planinhalt

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ist entsprechend der geplanten Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt mit Gartencenter und Baustoffhandel“ festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden im Sondergebiet mittels Baugrenzen als Baukörperausweisung bzw. für den Drive-In als erweiterte Baukörperausweisung festgesetzt. In Übereinstimmung mit der Beschlusslage der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf sowie mit dem vorliegenden Konzept wird die Geschossfläche für den Baumarkt mit 20.200 m² begrenzt. Die Baukörper werden am Kurfürstendamm mit einer an die Situation angepassten Mindest- und Maximalhöhe sowie einer Maximalhöhe für den Baumarkt und den Baustoffhandel gesichert. Die Verkaufsfläche wird auf 18.750 m² begrenzt.

Die Flächen südlich des Sondergebiets sollen auch weiterhin durch die ansässigen Betriebe als Gewerbegebiet genutzt werden. Die überbaubaren Flächen wer-

den mittels Baugrenzen flächenmäßig festgesetzt. Zur Bestimmung des Nutzungsmaßes werden die zulässigen Grundflächenzahlen auf 0,8 (GE 1) und 0,5 (GE 2) sowie die zulässigen Baumassenzahlen auf 3,6 (GE 1) und 5,6 (GE 2) begrenzt. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Oberkanten auf das städtebaulich vertretbare Maß begrenzt.

Flächenbilanz¹⁷

Sondergebiet		41.905 m²
	davon überbaubar	18.670 m ²
Gewerbegebiet		16.030 m²
	davon überbaubar	11.100 m ²
öffentliche Verkehrsflächen		3.286 m²
Gesamtfläche		61.221 m²

4 Umweltbericht

Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer so genannten Umweltprüfung. Die Umweltprüfung als unselbstständiges Verfahren im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) eingeführt. Das Bebauungsplanverfahren wird damit zum Trägerverfahren aller Umweltbelange. Die bislang separat betrachteten Instrumente der Umweltfolgenabschätzung und -bewältigung wie Projekt-UVP und Eingriffsregelung werden auf diese Weise stärker zusammengefasst und um die Umweltprüfung für Pläne (Plan-UP) ergänzt.

Es ist ein Umweltbericht zum Bebauungsplan zu erarbeiten, dessen Inhalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 BauGB und in der zugehörigen Anlage dargestellt ist. Im Umweltbericht müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis des Umweltberichts ist in der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

Der Inhalt der Umweltprüfung richtet sich nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 2 Abs. 4 und 2a und Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB). Der Umweltbericht wurde –soweit erforderlich– um die erweiterten Kriterien der Anlage 2 zum UVPG ergänzt, da der Bebauungsplan 4-27 den Bau eines Einkaufszentrums mit einer Geschossfläche von mehr als 5000 m² zulassen soll (Anlage 1 Nr. 18.6.1 zum UVPG).

¹⁷ gerundet

4.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Baumarktes zu schaffen, der neben dem Hauptmarkt mit Gartencenter in einem separaten Teilbereich einen Verkauf mit direkter Kfz-Zufahrt zum Warenangebot ermöglicht (Drive-In). Der Baumarkt auf dem Geländeneiveau des Güterbahnhofs soll ein zweites Geschoss auf der Ebene des Kurfürstendamms erhalten, in dem der Gartenmarkt untergebracht werden soll. Im Sondergebiet mit einer Flächengröße von 41.905 m² wird eine überbaubare Fläche von 18.570 m² gesichert. Bei einer zulässigen Gesamtgeschossfläche im Sondergebiet von 20.200 m² ist eine Verkaufsfläche von 18.750 m² zulässig. Die zulässige Stellplatzzahl wird auf 450 Plätze begrenzt. Der vorrangigen Planungsabsicht entsprechend wird ein Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Baumarkt mit Gartencenter und Baustoffhandel“ festgesetzt. Für die Art weiterer, ergänzender Nutzungen werden textliche Festsetzungen getroffen.

Der südliche Teil des Areals mit einer Größe von 16.030 m² wird als Gewerbegebiet festgesetzt, um langfristig eine planungsrechtliche Sicherung für die bereits und zukünftig ansässigen Gewerbebetriebe zu erreichen. Die überbaubare Fläche beträgt ca. 11.100 m². Aus den Festsetzungen einer Baumassenzahl von 3,6 bzw. 5,6 in den Gewerbegebieten errechnet sich insgesamt eine Baumasse von 68.735 m³.

Die zulässige Höhe der Gebäude wird auf ein Maß von 52 bzw. 57,5 m über NHN auf Ebene des ehemaligen Güterbahnhofes sowie auf 61 bis 68 m über NHN auf Ebene des Kurfürstendamms begrenzt.

Die Erschließung des Plangebietes soll über die Schwarzbacher Straße erfolgen.

Gemäß des § 17 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) entfällt aufgrund der Aufstellung des Umweltberichtes das Erfordernis einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles im Sinne des § 3c UVPG.

4.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung näher zu bestimmen ist. Die Behörden wurden im Zeitraum vom 29. Oktober 2008 bis zum 28. November 2008 frühzeitig beteiligt. Neun schriftliche Stellungnahmen gingen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein.

Umweltbezogene Hinweise kamen zu den Themen Altlastenverdachtsflächen, Niederschlagswasserentwässerung, Licht-, Lärm- und Luftschadstoffimmissionen. Zum Thema Altlastenverdachtsflächen wies das Umweltamt darauf hin, dass für den Geltungsbereich im Bodenbelastungskataster aufgrund altlastenrelevanter Nutzungen acht Verdachtsflächen registriert sind. Folgende altlastenrelevante Nutzungen liegen vor: Betriebstankstelle, Kohlenhandlung, Kfz-Werkstätten, Spritzlackiererei und Ölbunker. Dieser Hinweis wurde im weiteren Verfahren berücksichtigt, ein Altlastengutachten wurde beauftragt. Ggf. erforderliche Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen werden auf der Grundlage des Gutachtens ergriffen.

Das Umweltamt forderte eine Überprüfung, ob die Ableitung des Regenwassers in die Grunewaldseenkette zu einer Verschlechterung der Wasserqualität führt. Zum

Thema Niederschlagswasserentwässerung und Schutz der Grunewaldseenkette äußerte sich auch die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz. Ein Gutachten zur Regenwasserversickerung hat den künftigen Umgang mit Regenwasser auf dem Grundstück geklärt und beinhaltet auch Vermeidungsmaßnahmen von Beeinträchtigungen der Grunewaldseen. Berücksichtigt wurden hierbei die Faktoren Versiegelung, Stellplätze, Dachbegrünung sowie mögliche Vorortversickerung inkl. ggf. erforderlicher Reinigungsmaßnahmen und Berücksichtigung der Altlastenproblematik. Die Ergebnisse sind in die Planung und den Umweltbericht eingeflossen. Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Wasser wurde um die Grunewaldseenkette erweitert. Die Liste mit den dem Umweltbericht zugrunde liegenden Fachgesetzen wurde um das Wasserhaushaltsgesetz und das Berliner Wassergesetz ergänzt.

Über die bereits durchgeführten Gutachten zu Vögeln und Fledermäusen wurden keine weiteren Untersuchungen zum Vorkommen geschützter Tierarten gefordert. Hinsichtlich der nachgewiesenen Gebäudebrüter wurde jedoch eine Präzisierung der Fundorte gewünscht. Die Gebäudebrüter-Niststätten wurden genauer im Umweltbericht beschrieben.

Das Umweltamt forderte eine Ergänzung des Umweltberichtes hinsichtlich der Auswirkungen der Lichtemissionen. Da der Geltungsbereich durch die angrenzenden Verkehrswege erheblich vorbelastet ist, sollte auch die Beeinträchtigung der Arbeitsbedingungen im Geltungsbereich durch Luft- und Lärmimmissionen geprüft werden. Grundlage der Bewertung von Lichtimmissionen ist die Licht-Leitlinie¹⁸. Ein separates Gutachten wird nach Rücksprache mit dem Umweltamt als nicht erforderlich angesehen. Eine Ergänzung des Aspektes der Lichtemissionen erfolgte, soweit nach Planungsstand möglich, im Umweltbericht. Die Zulässigkeit von Leuchtwerbungen ist im Rahmen des den Bebauungsplan begleitenden öffentlich-rechtlichen Vertrages geregelt. Eine genaue Prüfung der Lichtimmissionen erfolgt erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, da erst dann die konkreten Lichtquellen definiert sind.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 2. März 2009 bis zum 1. April 2009 in Form einer Ausstellung im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf und einer Internetpräsentation. Ein Bürger wies auf mögliche Beeinträchtigungen durch Schall und Luftschadstoffe hin und machte Vorschläge zur Minimierung möglicher Auswirkungen. Die Anregungen wurden nicht übernommen, da sie sich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs beziehen bzw. als nicht umsetzbar einzuordnen sind. Weiterhin wurde gefordert, den Umfang an Werbeflächen zu reduzieren, um dem Image der City-West nicht zu schaden und Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen zu vermeiden. Das vorliegende Werbekonzept berücksichtigt die städtebauliche bedeutende Lage und ist vom Bezirksamt als verträglich eingeordnet worden. Eine weitere Stellungnahme bemängelte die unzureichende Durchgrünung des Parkplatzes. Eine Konkretisierung der Gliederung der Stellplatzanlage ist durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan und durch

18 Leitlinie des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) Vom 18. Januar 2001, ABl. S. 138, geändert am 11. Januar 2007, ABl. S. 230

den öffentlich-rechtlichen Vertrag erfolgt. Aus der festgesetzten Gliederung ergeben sich im Sondergebiet bis zu 90 Baumpflanzungen, so dass eine optisch ansprechende Einbindung der Stellplatzanlage gewährleistet werden kann. In den Gewerbegebieten gilt eine analoge textliche Festsetzung. Es wurden ferner Ausgleichsmaßnahmen gefordert. Des Weiteren wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Die Betrachtung der Umweltaspekte wurde in den erstellten Gutachten vertieft.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 6. April 2011 bis einschließlich 6. Mai 2011 statt. Die Auswertung der Stellungnahmen führte zu keinen Änderungen in Bezug auf den Umweltbericht.

Untersuchungsrahmen

Der Untersuchungsgegenstand ist der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und die durch die Planung voraussichtlich verursachten erheblichen Umweltauswirkungen.

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der festgesetzten Nutzungen auf den Naturhaushalt wurden Untersuchungsräume definiert. Die Untersuchungsräume richten sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Auswirkungen der Planung (Wirkfaktoren) sowie die an den Geltungsbereich angrenzenden Nutzungen mit ihren spezifischen Empfindlichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten.

Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter Boden, Sach- und Kulturgüter erstreckt sich nur auf den Geltungsbereich selbst, da aufgrund der Bestandssituation keine darüber hinaus gehenden Auswirkungen zu erwarten sind.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Wasser erstreckt sich neben dem Geltungsbereich selbst auch auf die Grunewaldseenkette, da hier mögliche Auswirkungen aufgrund einer veränderten Regenwassereinleitung zu prüfen sind.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt bezieht die Gleise als wichtiges Element des Biotopverbundes in den Untersuchungsraum ein. Insofern ist der Untersuchungsraum für dieses Schutzgut sowohl in nördlicher als auch südlicher Richtung offen. Es ist zu untersuchen, ob die Planung Auswirkungen auf die Biotopverbundfunktion hat.

Der Untersuchungsbereich für das Schutzgut Klima/Luft umfasst die angrenzenden sensiblen Nutzungen, die durch bau- oder betriebsbedingte Wirkungen beeinträchtigt werden könnten. Dabei wird insbesondere der zunehmende Verkehr auf der Schwarzbacher Straße eine Rolle spielen.

Das Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung umfasst in seinem Untersuchungsrahmen neben der Schwarzbacher Straße auch die Bebauung an der Seesener Straße.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaftsbild wurde am weitesten gefasst und berücksichtigt die Sichtbeziehungen, die im Zusammenhang mit dem Geltungsbereich stehen. Es wurden alle Baukörper in der Umgebung einbezogen, von denen die geplanten Baukörper sichtbar sind.

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Eingriffsregelung)

Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind die sich aus der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ergebenden Erforderlichkeiten zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB). Dies betrifft insbesondere die Vermeidung und den Ausgleich von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft.

Die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie sich hieraus ergebende Maßnahmen zu deren Ausgleich richten sich danach, ob und wieweit über den nach dem bisher geltenden Planungsrecht zulässigen Umfang hinaus Eingriffe zu erwarten sind. Nach Freistellung der Flächen des Güterbahnhofes Halensee von Bahnbetriebszwecken richtete sich die Zulässigkeit von Vorhaben aufgrund der Lage des Untersuchungsgebiets im unbepflanzten Innenbereich nach § 34 BauGB. Das Gebiet wurde bis dato vor allem von gewerblichen Kleinbetrieben genutzt. Im Bestand ergab sich eine GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 0,2 und eine GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO von ca. 0,6. Im Rahmen einer planungsrechtlichen Bewertung auf Grundlage des § 34 BauGB wurde aufgrund der nachprägenden Wirkung des zwischenzeitlich abgerissenen Bestandes gewerblich genutzter Gebäude und Anlagen die Zulässigkeit einer GRZ nach § 19 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 festgestellt.

Die Belange des bundesgesetzlich geregelten Freilandartenschutzes (besonders und streng geschützte Pflanzen- und Tierarten) werden gesondert bewertet und in der Gesamtplanung berücksichtigt (siehe Kapitel 4.6 Artenschutzrechtliche Prüfung).

4.3 Relevante Ziele für den Umweltschutz aus übergeordneten Fachgesetzen und -planungen

Die Planungen entsprechen den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen. Die für den Bebauungsplan und den Umweltbericht anzuwendenden Grundlagen sind:

- Baugesetzbuch
- Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Stadtentwicklungsplan Klima
- Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung BaumschVO)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
- Berliner Wassergesetz (BWG)
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau unter Berücksichtigung der TA Lärm
- ggf. Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)
- Flächennutzungsplan
- Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm

Die Liste der zu berücksichtigenden Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde bereits dargestellt.

Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm

Im Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm von Berlin 1994 ist in der 3. Ausgabe von 2006 im Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ der Geltungsbereich als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung dargestellt. Entwicklungsziele

und Maßnahmen sind der Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt biotischen Vielfalt, die Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung, die Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (bes. großkronige Parkbäume in Siedlungen) sowie der Erhalt wertvoller Biotope und die Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen. Die Bahnflächen haben eine Verbindungsfunktion für sonstige Arten.

In den Programmplänen „Erholung/Freiraumnutzung“ wird ein Teil des Geltungsbereichs als Freifläche dargestellt und dem Versorgungsbereich IV zugeordnet. Demnach sollen vorhandene Freiräume gesichert und verbessert werden. So soll zum Beispiel die Aufenthaltsqualität im Straßenraum verbessert werden. Für die Hälfte des Geltungsbereichs wird keine Aussage getroffen, da es der Bahnfläche zugeordnet wurde, was der Maßstäbigkeit geschuldet ist.

Der Programmplan „Landschaftsbild“ stellt den Geltungsbereich als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung dar. Da sich das Areal im Übergangsbereich zu den Waldbaumsiedlungsbereichen des Ortsteils Grunewald befindet, wird im LaPro für den Geltungsbereich der Erhalt der besonderen Siedlungsgrünstruktur und des Siedlungszusammenhanges dargestellt.

Der Programmplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“ stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Vorranggebiet Luftreinhaltung dar und nennt folgende Entwicklungsziele: Emissionsminderung, Erhalt von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteils, Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen.

Stadtentwicklungsplan Klima

Aufgabe des Stadtentwicklungsplans Klima ist es die Stadt auf den Klimawandel vorzubereiten. Der Klimawandel trifft die Städte auf besondere Weise, er wirkt sich auf das Bioklima und damit auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen aus. Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Ziel des STEP Klima ist es,

- gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Hitzebelastungen im bebauten und unbebauten Bereich zu verhindern,
- Schäden durch klimawandelbedingte Extremereignisse zu minimieren,
- die ökologischen Systeme der Gewässer auch bei veränderten Niederschlagscharakteristiken zu stabilisieren,
- ein häufiges Überlaufen der Mischwasserkanalisationen zu verhindern,
- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in Natur- und Freiräumen zu sichern,
- gute Erreichbarkeit mit ÖPNV zu sichern,
- Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung funktionstüchtig zu halten.

Der Stadtentwicklungsplan Klima ist in seinen Darstellungen nicht parzellenscharf und trifft daher keine konkret plangebietsbezogene Aussagen zur bioklimatischen Belastung. Das östlich des S-Bahnhofes Halensee gelegene Wohngebiet ist den Bereichen zuzuordnen, die zukünftig (bis 2050) von einer ansteigenden bioklimatischen Belastung betroffen sein wird. Die Belastung wird bis 2050 weiter zunehmen, da eine ungünstige bioklimatische Situation im Bestand besteht. Diese Wohngebiete zählen daher zu den Flächen mit perspektivisch prioritärem Handlungsbedarf. Das Wohngebiet westlich des Plangebietes hingegen wird nicht als Bereich mit zunehmender bioklimatischer Belastung bewertet. Die Stadtbäume sind als empfindlich gegenüber Niederschlagswasserrückgang dargestellt.

Das Plangebiet ist als Gebiet mit Trennkanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanalisation) sowie als Fläche dargestellt, die mit einem Anteil von 40-50% einen hohen Anteil an unbebaut versiegelten Flächen aufweist. Hier sind die Potenziale zur Entsiegelung und Versickerung auszuschöpfen.

4.4 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Zeitlicher Ausgangspunkt für die Betrachtung der Umweltauswirkungen ist der Umweltzustand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses. Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 26. August 2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes 4-27 beschlossen.

Die Gutachten zum Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln sowie eine Biotop-typenkartierung wurden bereits 2007 erarbeitet. Zwischen 2007 und 2009 erfolgten keine Biotopveränderungen, die eine Nachkartierung erforderlich machen würden. Die erstellten Unterlagen sind als Abwägungsmaterial zum Bebauungsplan 4-27 geeignet.

Es wurden im Jahr 2009 eine verkehrliche, eine schalltechnische und eine lufthygienische Untersuchung auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs erstellt. Eine Bodenuntersuchung hinsichtlich altlastenverdächtiger Flächen wurde gleichfalls durchgeführt. Diese Gutachten wurden für den Umweltbericht herangezogen.

Aktuelle Nutzungen

Die Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs war bisher gewerblich mit kleinteiligen Gebäudestrukturen geprägt. Im Rahmen der Baufeldfreimachung ist bereits ein Großteil der Gewerbebauten abgeräumt worden, so dass das Areal derzeit zu einem großen Anteil brach liegt. Nördlich und in geringem Umfang südlich der Paulsborner Brücke ist nach wie vor eine gewerbliche Nutzung zu verzeichnen.

Mögliche Umweltauswirkungen

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans. Aus den Festsetzungen werden Wirkfaktoren abgeleitet, anhand derer die Auswirkungen auf die Umwelt, sowie auf Natur und Landschaft geprüft werden. Bei der Prognose werden die voraussichtlichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen dargestellt. Im Folgenden wird die Prognose schutzgutbezogen dargestellt.

Im Folgenden werden die Schutzgüter mit ihren Bestandsmerkmalen und Empfindlichkeiten dargestellt und der Entwicklungsprognose auf Grundlage der Planinhalte gegenübergestellt.

4.4.1 Schutzgut Boden

Bestandsmerkmale

Das Planungsgebiet befindet sich auf der Teltower Hochfläche, einer Grundmoränenplatte (Höhe ca. 45,00 m über NHN - Normalhöhe Null). Das Gelände des Geltungsbereichs wird in erster Linie durch seine Lage im abgesenkten Halenseegra-ben gekennzeichnet; die Geländehöhen liegen hier etwa bei 37,50 m über NHN.

Im Geltungsbereich ist die Naturnähe der Böden gering. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von ca. 71% sind die natürlichen Böden sehr stark anthropogen

beeinflusst. Die natürliche Horizontierung des Bodens wurde auf einem Großteil des Geländes durch Aufschüttungs- und Abtragungsprozesse gestört und stark verändert. Kennzeichnende Bodengesellschaften sind Lockersyroseme, Regosole und Pararendzinen¹⁹. Alle drei Bodentypen werden durch zwei Horizonte gekennzeichnet. Das Vorkommen dieser Bodengesellschaften ist in der Region als sehr häufig einzustufen²⁰. Die Bodenart des Feinbodens wird durch Mittelsand, Feinsand und mittellehmiger Sand bestimmt²¹. Mit einem mittleren Anteil kommen im Ober- und Unterboden grobkantige Steine vor.

Der pH-Wert des Ober- und Unterbodens liegt bei 7 - 7,5 und ist somit schwach alkalisch. Der Oberboden ist mit einer Basensättigung von 80 - 100% sehr basenreich. Trotz des damit einhergehenden Nährstoffreichtums ist der Boden nicht in der Lage, diese Nährstoffe zu speichern. Die als gering einzustufende Kationenaustauschkapazität (KAK) führt nicht nur dazu, dass Nährstoffe schlecht gespeichert werden, sondern bewirkt auch, dass Schadstoffe kaum gebunden werden²². Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist äußerst hoch und damit das Filtervermögen gering²³.

Insgesamt besteht nur eine geringe Leistungsfähigkeit der Böden. Die Austauschfähigkeit des Bodenwassers ist sehr hoch²⁴, die Regelungsfunktion für das Wasser ist gering²⁵, die Lebensraumfunktion für die natürliche Vegetation ist gering, das Puffer- und Filtervermögen ist mittel²⁶, die Ertragsfunktion für Kulturpflanzen ist gering²⁷ und es besteht auch nur eine geringe Bedeutung für die Archivfunktion der Naturgeschichte²⁸. Böden mit besonderer naturräumlicher Bedeutung fehlen im Geltungsbereich²⁹. Der Boden liegt im sog. Unbedenklichkeitsbereich³⁰ gemäß der Karte „Planungshinweise zum Bodenschutz“, d.h. das „nur“ die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen sind.

Der Boden wurde im Geltungsbereich hinsichtlich altlastenverdächtiger Stoffe untersucht³¹. Im Ergebnis der Bodenuntersuchung ist festzustellen, dass Verunreinigungen nur punktuell im Oberboden bzw. im Auffüllungshorizont auftreten. Flächenhafte Kontaminationen liegen nicht vor. Zu den Hauptschadstoffen gehören Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie teilweise Zink. In 5 Proben wurden Prüfwerte der Berliner Liste bzw. Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschritten.

Empfindlichkeit

Durch die starke Vorbelastung besteht selbst im Bereich der unversiegelten und mit Ruderalvegetation bestandenen Flächen nur eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung/Überbauung, da durch den hohen Versiegelungsgrad im

19 Umweltatlas Berlin (2001): Bodengesellschaften
20 Umweltatlas Berlin: Regionale Seltenheit der Bodengesellschaften
21 Umweltatlas Berlin (2001): Bodenarten
22 Umweltatlas Berlin der Böden: Nährstoffspeicher- und Schadstoffbindungsvermögen
23 Umweltatlas Berlin: Filtervermögen Böden
24 Umweltatlas Berlin (2005): Austauschfähigkeit Bodenwasser
25 Umweltatlas Berlin: Regelungsfunktion der Böden für den Wasserhaushalt
26 Umweltatlas Berlin: Puffer- und Filterfunktion der Böden
27 Umweltatlas Berlin: Ertragsvermögen Böden
28 Umweltatlas Berlin, recherchiert 2009
29 Umweltatlas Berlin: Besondere naturräumliche Eigenart der Böden
30 Umweltatlas Berlin: Planungshinweise zum Bodenschutz
31 Terra Montana, a.a.O.

Bestand bereits mit Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Im Bereich der vollversiegelten Flächen besteht keine Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung/Überbauung sowie Verdichtungen. Akuter Handlungsbedarf ergibt sich aus den Bodenuntersuchungen nicht. Dennoch ist die Veränderungsempfindlichkeit bezogen auf die Altlasten als hoch einzustufen.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden

Anlagebedingt werden durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen. Im Sondergebiet und in den Gewerbegebieten werden bis zu 90% versiegelt. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuversiegelung von insgesamt 1,2 ha. Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet und die Gewerbegebiete Bauflächen sowie eine Stellplatzfläche und Zufahrten fest.

Trotz des hohen Versiegelungsgrades im Bestand und die größtenteils gestörten Standorte sind die anlagebedingten Beeinträchtigungen, die durch die Planung verursacht werden, als erheblich einzuschätzen. Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades erfolgt eine weitere Verschlechterung der Bodenfunktionen. Das Bodenleben kommt unter den versiegelten Flächen nahezu vollständig zum Erliegen.

Beeinträchtigungen durch Altlasten können vermieden werden, in dem der Bodenaushub aus den verunreinigten Bereichen ordnungsgemäß nach TR LAGA Boden (2004) überprüft und entsorgt wird³².

Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Standorte sind bereits im Bestand durch einen hohen Störungsgrad und durch starke Veränderungen gekennzeichnet.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten

4.4.2 Schutzgut Wasser

Bestandsmerkmale

Auf Grund des hohen Anteils an Großsteinpflaster trägt die Fläche trotz des hohen Versiegelungsgrades zur Grundwasserneubildung bei. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 200 - 250 mm/a als hoch einzuschätzen³³. Der Oberflächenabfluss aus Niederschlägen beträgt nur 100 - 150 mm/a (langjährige Mittelwerte)³⁴.

Der Jahresniederschlag ist mit 570 - 585 mm/a recht hoch.

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt 7 - 10 m³⁵. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist aufgrund des relativ hohen Grundwasserflurabstandes und der im Geltungsbereich vorzufindenden Bodenarten als mittel einzustufen, somit ist das Grundwasser relativ gut geschützt. Derzeit wird das Gebiet des Güterbahnhofes tatsächlich durch eine Mischwasserkanalisation entwässert. Diese nimmt sowohl Schmutzwasser der vorhandenen Nutzungen als auch Re-

32 Terra Montana, a.a.O..

33 Umweltatlas Berlin (2005): Grundwasserneubildung

34 Umweltatlas Berlin (2005): Oberflächenabfluss aus Niederschlägen

35 Umweltatlas Berlin (2006): Flurabstand des Grundwassers (differenziert)

genwasser der versiegelten Flächen auf³⁶. Über das öffentliche Netz gelangt das Wasser in die Grunewaldseenkette³⁷. In Zukunft wird die Entwässerung allerdings im Trennsystem erfolgen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Oberflächengewässer befinden sich im Geltungsbereich nicht.

Empfindlichkeit

Es besteht eine mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers und nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserabsenkung.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser

Durch die mit der Planung verbundene Versiegelung und den Verlust von Vegetation bestandenen Flächen verändert sich die lokale Wasserbilanz. Durch den Vegetationsverlust im Geltungsbereich verringert sich die Verdunstungsleistung der Pflanzen (Transpiration). Auch der Oberflächenabfluss verändert sich durch die Zunahme der Versiegelung, da von diesen Flächen kein Niederschlagswasser zurückgehalten werden kann. Trotz der zu erwartenden Veränderungen führt die Planung jedoch insgesamt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebietswasserhaushaltes, da die Fläche im Bestand bereits an eine Regenwasserkanalisation angeschlossen ist und der natürliche Wasserhaushalt verändert ist. Gegenüber dem Bestand erfolgt sogar eine Verbesserung durch die Planung, da sämtliches unbelastetes Niederschlagswasser künftig zur Versickerung gebracht wird. Das bedeutet, dass im Bereich der unversiegelten Flächen das auftreffende Regenwasser zu 100% zur Versickerung gebracht wird. Der Anteil an nicht versiegelten Flächen ist im Sondergebiet jedoch gering. Von den versiegelten Flächen wird nur das kritisch belastete Niederschlagswasser in die Kanalisation eingeleitet. Hierzu zählen das Niederschlagswasser der Anlieferstraßen mit Schwerlastverkehr und das Dachwasser des Stadtgartens. Insgesamt kann von 63% der versiegelten Flächen (inkl. extensive begrünte Dächer) das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden³⁸. Durch die zukünftige Versickerung des Niederschlagswassers wird eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation erreicht. Die Planung hat positive Auswirkungen auf die Grunewaldseenkette, da das Niederschlagswasser im Gebiet zur Versickerung gebracht wird. Die Fläche entwässert in die sogenannte kleine Grunewaldseenkette. Diese verläuft durch bebauten Stadtgebiet und besteht aus den 1889 für die Villenkolonie Grunewald durch Aushebung von Mooren künstlich angelegten Seen Dianasee und Königssee sowie Halensee und Lietzensee. Die Seen sind miteinander vernetzt. So wird z.B. der Halensee über einen unterirdischen Kanal mit Grundwasser aus dem Lietzensee gespeist. Das Wasser fließt über eine Rohrleitung weiter in den Königssee und von dort über die große Grunewaldseenkette in die Havel. Die Seen werden künstlich mit Wasser gespeist, da sie sonst austrocknen würden³⁹. Eine Verbesserung der Grundwasserneubildung wird sich daher positiv auf die Situation der Seen auswirken.

36 FPB GmbH (2009): Niederschlagsentwässerung für das „Bauhaus Halensee“ – Machbarkeitsuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück
37 Umweltatlas Berlin (2005): Einzugsgebiete der Regenwasserkanalisation
38 FPB GmbH, a.a.O.
39 Meißner, A. (2009). Trinkwasser für Berlin – Konzepte für die Zukunft. In Naturmagazin 4/2008

Auch qualitativ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist auf Grund des relativ hohen Grundwasserflurabstandes und der im Geltungsbereich vorzufindenden Bodenarten als mittel einzustufen, somit ist das Grundwasser relativ gut geschützt. Die vorgefundenen Schadstoffe weisen außerdem eine geringe Mobilität auf. Durch die ordnungsgemäße Entsorgung von belasteten Böden im Bereich der Versickerungsanlagen können Beeinträchtigungen des Grundwassers vermieden werden. Auf Grund eines partiellen Bodenaustausches dürfte sich sogar eine qualitative Verbesserung des Wasserhaushaltes ergeben.

Die bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (z.B. Bodenverdichtung) führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

4.4.3 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsmerkmale

Der Geltungsbereich befindet sich im gut durchlüfteten Siedlungsraum mit nur sehr geringer bioklimatischer Belastung. Das Gebiet hat keine Bedeutung als übergeordnete Kaltluftleitbahn oder als Kaltluftentstehungsgebiet⁴⁰. Durch die Schneisenwirkung der Bahntrasse besteht jedoch eine sehr hohe Häufigkeit des bodennahen Luftaustausches. Die Häufigkeit beträgt 16 - 19 mal pro Stunde. Die Geschwindigkeit beträgt 1,5 - 2,5 m/s.⁴¹

Der Geltungsbereich befindet sich im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Durch die östlich des Geltungsbereichs gelegene BAB 100 besteht eine erhebliche Luftschadstoffbelastung durch Stickstoffdioxid, wobei die Toleranzmenge (45 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) des ab 01.01.2010 festgelegten Grenzwertes (40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) möglicherweise überschritten wird. Die durchschnittliche Verkehrsstärke auf der Stadtautobahn liegt bei mehr als 100.000 Kfz/24h. Auf der Schwarzbacher Straße liegt die durchschnittliche Verkehrsstärke bei 5.001 bis 10.000 Kfz/24h und auf dem Kurfürstendamm im Bereich des Geltungsbereichs bei 40.001 bis 50.000 Kfz/24h⁴².

Die vorliegende Luftschadstoffuntersuchung⁴³ bestätigt, dass das hohe Verkehrsaufkommen auf dem Kurfürstendamm und der BAB A 100 sich gravierend auf die teilweise hohen Schadstoffkonzentrationen auswirkt. Die relativ ungünstige Belüftungssituation durch die straßenschluchtartige Geländeform im Bereich der Autobahntrasse verhindert einen Abtransport von Schadstoffen. Vor allem im Bereich der Wohnhäuser südlich der Bundesautobahn im Bereich Friedrichruher Straße kommt es im Bestand örtlich zu Überschreitungen des NO_2 - und PM_{10} -Grenzwertes. Der hohe Versiegelungsgrad im Bestand bedingt, dass die Aufheizungseffekte relativ hoch sind (Lufttemperatur im Mittel 9,5 – 10 °). Daher zeigt der überwiegende Teil des Geltungsbereichs hohe Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen zusammen mit einer hohen Schwülegefährdung⁴⁴. Die Lufttempe-

40 Umweltatlas Berlin: Klimafunktionen

41 Umweltatlas Berlin: Bodennahes Windfeld und Luftaustausch

42 Umweltatlas Berlin (2005): Verkehrsmengen

43 Alb, a.a.O. 2009

44 Umweltatlas Berlin: Stadtklimatische Zonen

ratur liegt morgens um 6 Uhr bei 15 - 16° am Ende einer austauscharmen Strahlungsnacht⁴⁵.

Empfindlichkeit

Der Geltungsbereich weist eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und bioklimatisch relevantem Vegetationsverlust sowie dem Errichten von Luftaustauschbarrieren auf.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft

Durch die Planung und die damit verbundene Versiegelung entstehen anlagebedingt Beeinträchtigungen auf das Geländeklima. Die Oberflächenrauigkeit und die Windverhältnisse verändern sich durch die Baukörper. Durch eine zusätzliche Flächenversiegelung verdunstet weniger Niederschlagswasser, was dazu führt, dass die Verdunstungskühle ausbleibt. Verstärkt wird der Effekt der Erwärmung durch die Baukörper, welche Wärme abstrahlen. Dadurch wird das Geländeklima beeinflusst. Die anlagebedingten Auswirkungen der Planung führen zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima.

Die Umweltauswirkungen auf das Kleinklima, die anlagebedingt durch die Planung verursacht werden, können durch Maßnahmen im Gebiet gemindert werden. Die Stellplatzflächen werden gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern gestaltet. Diese erhöhen die Verdunstungsleistung und reduzieren damit die Aufheizungseffekte durch die Zunahme der versiegelten Flächen. Vor allem die Dachbegrünung im Sondergebiet wird sich positiv auf das Mikroklima auswirken. Stadtklimatisch wirkt sich die Planung nicht erheblich aus, da keine wichtigen Frischluftschneisen gestellt werden. Die baubedingten Beeinträchtigungen führen ggf. durch Staubbildung und erhöhtes Verkehrsaufkommen zu einer bioklimatischen Belastung. Da diese jedoch nicht nachhaltig ist, stellt sie keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Die Planung führt betriebsbedingt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf Luftschadstoffe⁴⁶. Der durch den geplanten Baumarkt steigende Kfz-Verkehr innerhalb des Geländes des ehemaligen Güterbahnhofes sowie auf den umgebenden öffentlichen Straßen trägt nur in sehr unerheblichem Maße zu den Schadstoffimmissionen bei. Die teilweise hohen Schadstoffkonzentrationen kommen aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der BAB A 100 zustande, da die straßenschluchtartige Geländeform im Bereich der Autobahntrasse einen Abtransport von Schadstoffen verhindert. Vor allem im Bereich der Wohnhäuser südlich der Bundesautobahn im Bereich der Friedrichsruher Straße kann es deshalb sowohl mit als auch ohne betriebliche Neuansiedlungen im Geltungsbereich örtlich zu Überschreitungen des Stickstoffdioxid- (NO₂) und Feinstaub- (PM₁₀) Grenzwertes kommen. Durch die hohen Verkehrsmengen auf dem Kurfürstendamm treten sowohl mit als auch ohne zusätzliche Betriebe hohe Schadstoffkonzentrationen im Bereich der Fahrspuren auf. Diese werden aber aufgrund der guten Belüftungssituation in der Hauptwindrichtung rasch verdünnt und abtransportiert, so dass im Bereich der relevanten Immissionsorte die meisten Grenzwerte eingehalten wer-

⁴⁵ Strahlungsnacht: In der Meteorologie eine Nacht, in der aufgrund fehlender oder geringer Bewölkung die terrestrische Ausstrahlung und somit auch die nächtliche Abkühlung sehr wirksam ist.

⁴⁶ ALB - Akustik Labor Berlin, a.a.O.

den. Die Planungen tragen nicht zu den Luftschadstoffimmissionen des Umfeldes bei.

4.4.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsmerkmale Pflanzen

Das Areal ist überwiegend gewerblich genutzt mit einem sehr hohen Anteil an versiegelten Flächen. Von ca. 5,5 ha der Gesamtfläche sind nur ca. 0,8 ha nicht versiegelt. Die versiegelten Flächen setzen sich aus gewerblich genutzten Gebäuden, Hallen, Lagerflächen sowie Erschließungswegen zusammen. Teilversiegelte Flächen prägen den rückwärtigen Bereich des Gewerbestandortes. Die Straßen und Verkehrsflächen sind bis auf wenige Ausnahmen vollständig durch Platten und Pflasterbeläge versiegelt. Die unversiegelten Flächen sind durch Gehölzbestände und Baumgruppen sowie anthropogene Rohbodenstandorten und Ruderalfluren geprägt. Bemerkenswert ist der Baumbestand auf den Straßenböschungen an der Schwarzbacher Straße und der Straße Am Güterbahnhof Halensee. Diese einschichtigen Baumgruppen sind überwiegend von nichtheimischen Arten geprägt. Vorwiegende Arten sind Ahorne, Pyramiden-Pappeln sowie einige Ulmen. Gehölzaufwuchs mit überwiegend heimischen Arten wie Sand-Birken, Kiefern und Brombeeren befinden sich im Traufbereich einiger Gewerbegebäude. Die einschichtigen Baumgruppen werden auf Grund des 10 - 20-jährigen Gehölzbestandes einer mittleren Wertigkeit zugeordnet.

Unter den mächtigen Pyramiden-Pappeln entlang der Schwarzbacher Straße befindet sich eine Anpflanzung aus älteren Exemplaren des Pfeifenstrauches, die abschnittsweise wahrscheinlich aufgrund von Trittbelastung Lücken aufweist. Auch in den Strauchpflanzungen überwiegen nicht autochthone, häufig vorkommende Arten. Diese Vegetationsstrukturen haben nur eine geringe Wertigkeit.

Ein Teil des Geltungsbereichs ist durch anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren geprägt, die wahrscheinlich aus zurück gebauten Gleisanlagen entstanden sind. Im Bereich der stillgelegten Gleise, die sich zwischen den S-Bahngleisen und dem rückwärtigen Bereich der Gewerbeflächen befinden, herrschen relativ dichte, grasartige Bestände vor. Hier sind Gemeine Quecke, Schmalblättriges Wiesenrispengras sowie Land-Reitgras Bestands bildend. Einige Gehölze, wie Stiel-Eiche und Sand-Kiefer konnten sich dort ausbreiten. Die Gleisanlagen mit Spontanvegetation haben aufgrund der relativen Artenvielfalt eine mittlere Wertigkeit. Alle unbefestigten Flächen, anthropogene Rohbodenstandorte und teilversiegelte Flächen im Geltungsbereich sind als geringwertig einzustufen. Das Wert gebende Kriterium dieser Flächen liegt insbesondere in ihrer Funktion als Versickerungsfläche für Niederschläge. Aufgrund des starken anthropogenen Einflusses durch Verdichtung und Versiegelung entwickeln sich nur artenarme Vegetationsflächen, die von überwiegend häufig im städtischen Raum vorkommenden Pflanzenarten besiedelt werden.

Ein Großteil des Geltungsbereichs wird durch teilversiegelte Pflasterflächen geprägt. In dem unebenen Großsteinpflasterbelag hat sich auf Grund von Verwitterungen Pioniervegetation eingestellt. Sonstige Straßenflächen sind in üblicher Berliner Weise mit Asphalt- und Betondecke der Straßenflächen ausgestattet. Ein Großteil der genutzten Gewerbeflächen ist mit Betonplatten versehen bzw. asphaltiert und gilt als vollständig versiegelt, ebenso die Gebäude. Die befestigten, vollständig versiegelten Flächen sind ohne Bedeutung für Natur und Landschaft.

Im Geltungsbereich wurden 59 Bäume kartiert, davon fallen 45 Bäume unter die Baumschutzverordnung. Der Baumbestand ist vorwiegend neophytisch geprägt mit Hybridpappeln und Robinien (jeweils 18). Die Vitalität der Bäume ist zum Teil nur als mäßig⁴⁷ einzustufen.

Bestandsmerkmale Tiere

Vögel⁴⁸

Im Geltungsbereich wurden elf Vogelarten nachgewiesen, von denen fünf nur Nahrungsgäste waren. Die nachgewiesenen Arten sind Straßentaube, Bachstelze, Hausrotschwanz, Amsel, Blaumeise, Stieglitz, Grünfink, Girlitz, Nebelkrähe, Star und Haussperling.

Unter den gebäudebrütenden Vogelarten stellt der Haussperling mit fünf nachgewiesenen Brutpaaren die häufigste Vogelart dar. Vier Brutpaare dieser oft in Kolonien brütenden Art nisteten an einem Gebäude des ehemaligen Güterbahnhofs. Ein weiteres wurde unter einem Vordach lokalisiert. Vom Hausrotschwanz konnten drei Reviere festgestellt werden, ein Brutpaar im Nordteil, zwei im mittleren Teil. Damit ist der Hausrotschwanz die zweithäufigste Vogelart im Untersuchungsraum. Die Bachstelze ist mit einem Revier im mittleren Teil des Untersuchungsraumes vertreten. Ein Brutpaar der Straßentaube wurde an der Brücke über die Trasse der Stadtautobahn im Südwesten des Untersuchungsraumes festgestellt.

Höhlenbrüter in Baumhöhlen waren aufgrund des Mangels an entsprechenden Höhlenbäumen im Untersuchungsraum nicht zu erwarten und sind auch nicht nachgewiesen worden.

Einzige Vertreter der Baumbrüter sind Stieglitz und Girlitz. Beide Arten wurden jeweils mit einem Brutpaar im nördlichen Teil des Untersuchungsraumes festgestellt, wo auch größere Gehölze vorkommen. Gebüschbrüter wurden nicht nachgewiesen.

Amsel, Star, Blaumeise, Nebelkrähe und Grünfink traten im Untersuchungsraum als Nahrungsgäste auf. Die Nebelkrähe wurde als Nahrungsgast insbesondere auf den Brachflächen im Nordteil beobachtet.

Insgesamt ist der Untersuchungsraum mit nur elf nachgewiesenen Arten (davon sechs als Brutvögel) hinsichtlich der Avifauna als artenarm einzustufen. Das Artenspektrum ist typisch für städtische, aufgelockerte bzw. durchgrünte Bereiche, jedoch ist mit lediglich zwei Arten eine geringe Zahl an Baumbrütern bzw. ein Fehlen der Gebüsch- und Baumhöhlenbrüter festzustellen. Dies und die geringe Artenzahl sind durch die geringe Größe des Untersuchungsraumes und den Mangel an entsprechenden Gehölzen und natürlichen Strukturen zu erklären. Besonders anspruchsvolle Arten hinsichtlich des Lebensraums wurden nicht nachgewiesen.

47 Planungsguppe Cassens & Siewert (2007): Umweltbericht und Eingriffsgutachten zum Bebauungsplan Bauhaus Halensee.

48 Ökoplan – Institut für ökologische Planungshilfe (2007): Faunistische Untersuchungen zum Projekt Bebauungsplan Halensee.

Fledermäuse⁴⁹

Im Geltungsbereich wurden fünf Fledermausarten nachgewiesen: Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Flughautfledermaus, Großer Abendsegler und Breitflügelfledermaus. Vier der Arten gelten in Berlin nach der Roten Liste als gefährdet. Die Mückenfledermaus, die erst kürzlich als eigene Art von der Zwergfledermaus abgetrennt wurde, fand aufgrund mangelnder Datenlage noch keinen Eingang in die Rote Liste.

Es wurden keine Fledermausquartiere nachgewiesen und es gab auch keine Hinweise auf eine Quartiernutzung im Untersuchungsgebiet. Eine Nutzung zumindest von Einzeltieren, etwa der Zwergfledermaus, ist nicht auszuschließen.

Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet von einer geringen Fledermausaktivität gekennzeichnet, vermutlich bedingt auf Grund seines hohen Versiegelungsgrades in Verbindung mit geringem Gehölzvorkommen. Die von Ruderalvegetation mit einzelnen Gehölzen begleitete Bahntrasse bzw. ihre seitliche Bebauung stellt eine Leitlinie als Flugstraße und -korridor für mehrere Arten dar. Hier wurden Zwergfledermaus, Flughautfledermaus und Breitflügelfledermaus im Transferflug registriert. Vermutlich queren die Arten die Trasse auch an verschiedenen Stellen auf dem Transferflug zwischen Quartieren und Jagdgebieten. Auch der Raum zwischen den Gebäuden parallel zur Trasse wird zum Durchflug genutzt. Die Tiere queren die niedrigen Gebäude im Transferflug, wie bei der Zwergfledermaus im Norden des Untersuchungsgebietes beobachtet wurde, in Richtung Baumreihen im Nordwesten. Der Große Abendsegler konnte auf seiner Flugbahn nie beobachtet werden, doch lassen die verstärkten Nachweise entlang der Trasse vermuten, dass diese auch dem weiträumig agierenden Abendsegler als Orientierung dient.

Entlang der Bahntrasse wurden jeweils kurze Jagdaktivitäten von Zwergfledermaus und Großem Abendsegler registriert. Auf Grund des sporadischen Auftretens der Ereignisse wurde die Fläche nicht als Hauptjagdgebiet ausgewiesen.

Der einzige Bereich im Geltungsbereich, in dem regelmäßig oder etwas länger anhaltende Jagdaktivitäten von Fledermäusen festgestellt wurden, sind die Baumreihen im Nordwesten. Dieses Gebiet wird von verschiedenen Arten zum Jagen genutzt. Die geringste bzw. keine Aktivität wurde erwartungsgemäß auf den bebauten und versiegelten Flächen entlang der Autobahn im Westen festgestellt.

Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und damit verbundenen Vegetations- bzw. Lebensraumverlust im Bereich der Gleisanlagen mit Spontanvegetation und der einschichtigen Baumgruppen ist als mittel einzuschätzen. Gegenüber der Beseitigung der Baumreihen im Nordwesten des Geltungsbereichs, die als Jagdgebiete für Fledermäuse dienen, besteht eine hohe Empfindlichkeit.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Planung werden anlagebedingt erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion der Tiere und Pflanzen erzeugt. Vegetations- und Habitatstruk-

49 Ökoplan – Institut für ökologische Planungshilfe, a.a.O

turen werden verändert und beseitigt. Da der Bebauungsplan keine Erhaltungsfestsetzungen vorsieht, ist im Sinne einer worst-case-Betrachtung von einem nahezu vollständigen Vegetationsverlust auszugehen. Im Bestand ist der Geltungsbereich zu 25% unversiegelt. Diese Flächen werden durch vegetationsfreie und -arme Sand- und Kiesflächen, Möhren-Steinkleefluren und Baum- und Strauchpflanzungen geprägt. Nach der Planung wird das Gebiet durch Gebäude, Zufahrten und Abstandsgrün zwischen den Stellplätzen geprägt sein. Auch wenn die Biotopwertigkeit im Bestand nur gering war, erfolgt durch die Planung eine weitere Verschlechterung der Lebensraumfunktion. Insbesondere der Verlust des Baumbestandes auf der Fläche stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Die erheblichen Umweltauswirkungen, die anlagebedingt durch die Planung verursacht werden, können durch Maßnahmen im Gebiet gemindert werden. Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen vor, die eine Durchgrünung der Stellplätze vorsehen. Insbesondere die extensive Dachbegrünung ist eine Maßnahme zur Wahrung der Ruderalflächen für die Insekten. Die Baumreihen im Nordwesten dienen Zwerg- und Breitflügelfledermaus sowie der ziehenden Rauhautfledermaus als Jagdgebiet. Ein Verlust dieses Jagdhabitats stellt eine erhebliche Beeinträchtigung für die Fledermausfauna im Bereich des weitflächig versiegelten Geländes dar. Eine Beeinträchtigung der Flugstraße entlang der Bahntrasse mit ihrer seitlichen Bebauung wird nicht erwartet, da der Flugraum hier nicht verändert wird. Von einer veränderten Bebauung im Seitenbereich wird keine Beeinträchtigung erwartet, da die festgestellten Arten Breitflügel-, Zwerg- und Rauhautfledermaus sich auf ihren Flugstraßen nicht so eng strukturgebunden verhalten. Der Große Abendsegler nutzt das Gelände zu Transferflügen und nur vereinzelt zu Jagdaktivitäten in größerer Höhe. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser weiträumig agierenden Art wird nicht angenommen, da die Bahntrasse als Flugkorridor erhalten bleibt und auch höhere Gebäude ohne größeren Mehraufwand über- oder umflogen werden können.⁵⁰

Der Baumbestand wird im Bereich der Verlegung der Einfahrt im Bereich der Schwarzbachstraße beeinträchtigt. Die Beeinträchtigungen können durch die Stellplatzbegrünung nur zum Teil gemindert werden. Die Auswirkungen auf die Avifauna sind als nicht erheblich einzustufen. Es gibt nur eine sehr geringe Zahl an Baumbrütern und es fehlen Gebüsch- und Baumhöhlenbrüter. Der Gehölzverlust kann durch die Neupflanzungen von Bäumen ausgeglichen werden. Die Gebäudebrüter können durch Nistkästen im Gebiet gehalten werden. Durch die Planung erfolgt eine Veränderung der Lichtemissionen auf dem Grundstück. Durch das Anstrahlen der Baukörper können negative Auswirkungen auf die Avifauna verhindert werden, da Kollisionen vermieden werden. Die anlagebedingten Beeinträchtigungen sind insgesamt als erheblich einzuschätzen. Bau- und betriebsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf den Biotopverbund. Das östlich angrenzende Gleisbett hat eine wichtige Biotopverbundfunktion. Diese Fläche wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Auch die Wanderungskorridore der Fledermäuse entlang der Bahntrasse werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

50 Ökoplan - Institut für ökologische Planungshilfe, o.a.O.

4.4.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich wird in erster Linie durch seine topografische Lage im abgesenkten Halenseegraben gekennzeichnet. Die Topographie des Halenseegrabens wird durch die auf beiden Seiten angrenzende Blockrandbebauung noch deutlicher erlebbar.

Die angrenzenden Bahntrassen und der Autobahnring sowie die gewerblich genutzten Anlagen nehmen zudem einen Großteil des Grabens ein. Die ungeordnete Gewerbenutzung ist von geringer Attraktivität. Dabei stellt die Autobahn eine große visuelle Beeinträchtigung dar. Charakteristisch für das Landschaftsbild ist der weite freie Blick Richtung Süden auf das Heizkraftwerk Berlin-Wilmersdorf. Es stellt sich eine konträre Situation gegenüber der dichten Innenstadtbebauung ein, die zwar negativ durch Autobahn und Gewerbegebiet beeinflusst wird, jedoch dem Betrachter einen freien Blick Richtung Horizont ermöglicht.

Im Bereich der Schwarzbacher Straße liegt ein raumprägender Baumbestand vor.

Empfindlichkeit

Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einem Verlust des das Stadtbild prägenden Baumbestandes und eine geringe Empfindlichkeit bei Veränderung der Nutzung im Bereich der Gewerbehöfe.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Ort- und Landschaftsbild

Durch die Planung wird das Landschaftsbild verändert. An die Stelle der ungeordneten Gewerbefläche treten im Bereich des Sondergebietes zwei massive Baukörper und eine Stellplatzanlage. Auf Grund der Lage am westlichen Beginn des Kurfürstendamms und in westlicher Richtung zum Ortsteil Grunewald werden für die Baukörper am Kurfürstendamm im Hinblick auf die Gestaltung besondere städtebauliche Anforderungen gestellt.

Es wurde daher ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, der die Aufgabe hatte, eine Fassade zu entwickeln, die der besonderen Lage am Beginn des Kurfürstendamms, dem Eingang zur Westcity, und gleichzeitig den konzeptionellen und funktionalen Anforderungen an einen Baumarkt gerecht wird. Trotz des architektonisch hochwertigen Entwurfs sind erhebliche Beeinträchtigungen mit den geplanten Bauten verbunden. Charakteristisch für das Landschaftsbild ist der weite freie Blick Richtung Süden auf das Heizkraftwerk Berlin-Wilmersdorf. Es stellt sich eine konträre Situation gegenüber der dichten Innenstadtbebauung ein, die zwar negativ durch Autobahn und Gewerbegebiet beeinflusst wird, jedoch dem Betrachter einen freien Blick Richtung Horizont ermöglicht. Dieser Eindruck wird durch den geplanten Baukörper eingeschränkt. Auch die großflächigen Stellplatzanlagen, die zwar durch Bäume strukturiert werden sollen, wirken sich negativ auf das Stadtbild aus.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs werden die verbleibenden Gewerbebetriebe umgesiedelt. Veränderungen auf das Landschaftsbild sind hier nicht zu erwarten, da es sich bei den zukünftigen Nutzern um annähernd die gleichen Nutzer wie im Bestand handelt.

Bau- und betriebsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

4.4.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bestandsmerkmale

Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmale oder sonstige Kulturgüter⁵¹.

Der Ausbaugrad der Verkehrsstraßen ist sehr hoch. Da die Fläche im Bestand als Gewerbegebiet genutzt wird, ist die immobilienwirtschaftliche Wertschöpfung in dieser zentralen Stadtlage als gering einzuschätzen.

Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit gegenüber baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Sachgüter ist gering. Die Straßen sind vollständig ausgebaut, so dass Beeinträchtigungen von Gebäuden durch Erschütterungen ausgeschlossen werden können.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur und auf sonstige Sachgüter

Die Planung führt zu keinen erheblichen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen bezogen auf die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter.

4.4.7 Schutzgut Mensch - Gesundheit des Menschen -

Bestandsmerkmale

Die Fläche ist im Bestand bereits stark durch vorhandene Verkehrsströme belastet.

Insbesondere die BAB A 100 weist mit Stand 2005 gemäß Verkehrsmengenkarte 2005 ein sehr hohes Verkehrsaufkommen auf (DTV werktags = 200.000 Kfz/24h). Eine sehr hohe Verkehrsbelastung ergibt sich auch für den Kurfürstendamm und für die Schwarzbacher Straße⁵².

Aus der Verkehrslärmkarte der Hauptnetzstraßen lassen sich berechnete Mittelungspegel für den Tages- (6.00 bis 22.00 Uhr) und Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) entnehmen. Neben der durchschnittlichen Täglichen Verkehrsstärke (DTV) beeinflussen weitere Größen die Höhe des Mittelungspegels, so z.B. der Abstand der Gebäude von der Straße, die Art der Bebauung (offen, geschlossen), Höhe und Art der Fassaden (glatt, gegliedert), Anzahl der Fahrspuren, zulässige Höchstgeschwindigkeit, Art und Zustand der Fahrbahnoberfläche.

Der Gesamtmittelungspegel beträgt gemäß dieser Berechnung tagsüber an der nächst gelegenen Bebauung entlang der Schwarzbacher Straße 60 - 65 dB(A), entlang der der Autobahn 70 - 75 dB(A) und auf der Kurfürstendamm Brücke 65 - 70 dB(A). Der Gesamtmittelungspegel nachts an der nächst gelegenen Bebauung beträgt entlang der Schwarzbacher Straße 55 - 60 dB(A), entlang der Autobahn 65 - 70 dB(A) und auf dem Kurfürstendamm und auf der Kurfürstendamm Brücke 60 - 65 dB(A)⁵³.

51 Umweltatlas Berlin: Denkmalkarte

52 ALB – Akustik Labor Berlin (2009): Schalltechnische und Luftschadstoffuntersuchung - Bebauungsplan 4 – 27 im Bezirk Charlottenburg Wilmersdorf, Bericht Nr. HAL 160109 P, Berlin Juli 2009, Ergänzungen Dezember 2009, April und August 2010

53 Umweltatlas Berlin: Straßenverkehrslärm (Nacht 22h – 6 Uhr), (Tag 6 Uhr – 22 h)

Das vorliegende Schallschutzgutachten⁵⁴ stellt fest, dass in den umliegenden Straßen im Bestand bereits erhebliche Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm zu verzeichnen sind. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Prognosedaten 2015 sind Immissionswerte in der unmittelbar anliegenden Schwarzbacher Straße tags bis maximal 68 dB(A) und nachts bis maximal 61 dB(A) vorhanden. In den Straßen Kurfürstendamm, Friedrichsruher Straße, Im Storkwinkel und Wangenheimstraße sind Beurteilungspegel tags bis maximal 74 dB(A) und nachts bis maximal 69 dB(A) errechnet worden. Im Geltungsbereich wurden auf Grund der unmittelbaren Angrenzung an die BAB A 100 in südlichen Teil Beurteilungspegel bis 80 bis 85 dB(A) ermittelt. Der Geltungsbereich weist überwiegend geringe bzw. eine nicht zu verzeichnende bioklimatische Belastung auf. Die Aufenthaltsqualität ist jedoch auf Grund hoher Lärm- und Abgasemissionen der stark befahrenen Straßen und der Autobahn in der Nähe des Geltungsbereichs sehr gering. Auf dem Kurfürstendamm Richtung Gedächtniskirche wird der Straßenraum durch eine hohe Einzelhandelskonzentration gekennzeichnet. Der Boulevardcharakter des Kurfürstendamms sowie die vorhandene Auswahl an Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten tragen zu einer hohen Aufenthaltsqualität bei. In den Seitenstraßen befinden sich vermehrt Firmensitze, was zusätzlich von einer hohen Arbeitsplatzdichte sprechen lässt. Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich an dieser Stelle durch einen hohen Grad an Urbanität aus.

Der Geltungsbereich hat demgegenüber keine Bedeutung als Erholungsfläche.

Empfindlichkeit

Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Lärmbelastung und einer Erhöhung der Verkehrsmengen, da der Geltungsbereich bereits durch Lärm vorbelastet ist. Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch

Anlagebedingt gibt es keine Beeinträchtigungen bezogen auf dieses Schutzgut.

Betriebsbedingt sind im Zusammenhang mit der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastung Beeinträchtigungen zu erwarten. Die vorliegende Verkehrsberechnung⁵⁵ prognostiziert infolge der geplanten Bauten (Prognoseplanfall) ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 5.222 Fahrten pro 24h und ein Gesamtverkehrsaufkommen für das Areal von 5.786 Fahrten pro 24h. Die Planungen führen zu nennenswerten Veränderungen im Verkehrsaufkommen im Bereich der Schwarzbacher Straße zwischen Kurfürstendamm und BAB A 100 Auffahrt im Bereich der AS Kurfürstendamm, BAB A 100, BAB A 100 Ausfahrt und Auffahrt im Bereich der AS Kurfürstendamm, Kurfürstendamm im Bereich zwischen Rathenau- und Henriettenplatz. Mit der Planung ist eine Veränderung der Anbindung der Privatstraße „Am Güterbahnhof Halensee“ nach Südosten bis auf Höhe des Gebäudes Schwarzbacher Straße 4 verbunden. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte schalltechnische Untersuchung⁵⁶ beschränkt sich daher auf die Straßen, für die eine nennenswerte Erhöhung des Verkehrsaufkommens erwartet wird.

54. ALB, a.a.O.

55. GRI - Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH: Verkehrliche Erschließung für das Bauvorhaben „Neubau Bauhaus – Fachzentrum mit Stadtgarten und Drive-In-Arena in Berlin-Halensee“ auf einem Teil des Geländes des ehemaligen Güterbahnhofes, September 2008

56. ALB - Akustik Labor Berlin, a.a.O

Die schalltechnische Untersuchung unterscheidet zwischen Gewerbe- und Verkehrslärm. Das Verkehrsaufkommen innerhalb des Geltungsbereichs wird dem Gewerbelärm zugeordnet.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch

Gewerbelärm

Bezüglich des Gewerbelärms werden die vorhandenen schutzwürdigen baulichen Anlagen außerhalb des Geltungsbereichs betrachtet. Die gemäß TA Lärm entsprechend der baulichen Nutzung anzusetzenden Immissionsrichtwerte tags für Beurteilungspegel werden rechnerisch im Prognoseplanfall von der Gesamtbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. Nachts werden die Immissionsrichtwerte für die Beurteilungspegel im Eckbereich Auguste-Victoria-Straße/Friedrichsruher Straße um maximal 2 dB(A) und im Bereich Schwarzbacher Straße gegenüber der verlegten Zufahrt um maximal 5,6 dB(A) (verursacht durch die dem im Gewerbegebiet verbleibenden Gewerbe zuzurechnenden Kfz-Fahrten: hier drei Lkw-Ausfahrten) und am Wohnhaus Storkwinkel 19 um maximal 0,1 dB(A) (jeweils durch die im Sondergebiet möglichen Nutzungen – Stellplatzanlage und Pkw-Ausfahrten nach 22.00 Uhr – verursacht) überschritten. Tagsüber kommt es durch die künftigen Nutzungen im Sondergebiet im Eckbereich Auguste-Viktoria-Straße/Friedrichsruher Straße zu IRW-Überschreitungen von maximal 1,5 dB(A) und im Bereich Schwarzbacher Straße gegenüber der verlegten Zufahrt zu IRW-Überschreitungen von maximal 0,5 dB(A) (siehe auch in Kapitel II. 5.5.1 Gewerbelärm).

Die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß der TA Lärm werden tags im Prognoseplanfall eingehalten. Im Nachtbeurteilungszeitraum hingegen werden die anzusetzenden Immissionsrichtwerte in der Schwarzbacher Straße um maximal 6,7 dB(A) überschritten. Ursache der Überschreitungen nachts sind die Lkw-Fahrten des im Geltungsbereich verbleibenden Gewerbes auf der Privatstraße Am Güterbahnhof Halensee. Die Richtwertüberschreitung für kurzzeitige Geräuschspitzen sind bereits jetzt vorhanden (siehe auch in Kapitel II.5.5.1).

Die von den Überschreitungen der Immissionsrichtwerte betroffene Bebauung ist hohen Verkehrsgeräuschimmissionen insbesondere von der BAB A 100, aber auch von der Schwarzbacher Straße und dem Kurfürstendamm ausgesetzt. Die Verkehrsgeräuschimmissionen sind um 15 dB(A) höher als die durch die im Geltungsbereich gelegenen Gewerbelärmquellen verursachten Beurteilungspegel. Um Beeinträchtigungen, die durch das bestehende Gewerbe verursacht werden, zu reduzieren, werden Festsetzungen zu Emissionskontingenten aufgenommen. Über eine Schrankenregelung wird der nächtliche Kraftfahrzeugverkehr von und zum Sonder- und Gewerbegebiet geregelt. Durch das Zufahrtssystem wird in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr die Zufahrt und zwischen 22:30 Uhr und 6:00 Uhr die Abfahrt vom Sonder- bzw. Gewerbegebiet für den allgemeinen (Besucher-) Verkehr sowie mit Ausnahme von 3 Ausfahrten sowie zusätzlichen insgesamt 100 Fahrten pro Jahr für Lkw-Verkehr mit einer zulässigen Gesamtmasse (ZGM) über 7,5 t unterbunden.

Verkehrslärm

Bezogen auf den Verkehrslärm ergibt sich, dass die in der 16. BImSchV definierten Immissionsgrenzwerte bereits im Fall ohne die geplanten Nutzungen (Prognosenullfall) vor den dem Geltungsbereich nächst gelegenen schutzwürdigen Nutzungen erheblich (tags um mehr als 14 dB(A) und nachts um mehr als 19 dB(A)) überschritten werden.

Für die schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 4-27 ergeben sich für den Prognoseplanfall im Vergleich zum Prognosenullfall maximale Erhöhungen um tags 2,7 dB(A) und nachts um 2,8 dB(A). Die Veränderungen ergeben sich auf Grund der Erhöhungen der Verkehrsstärke der Schwarzbacher Straße und die Erhöhung der Reflexionsanteile durch die zukünftig möglichen Gebäude.

Die Planung führt demnach nicht in direkter Weise, d.h. infolge einer durch sie verursachenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit der Emissionspegel öffentlicher Straßen zur Erhöhung bzw. erstmalige Überschreitung der o.g. Schwellenwerte. Indirekte Auswirkungen sind für die den geplanten Gebäuden des Baumarktes und des Gewerbegebiets jeweils gegenüber liegende Bebauung infolge zusätzlicher Reflexionen zu erwarten. Zur Minderung dieser Auswirkungen werden im öffentlich-rechtlichen Vertrag passive Lärmschutzmaßnahmen (Einbau von Schallschutzfenstern in besonders betroffenen Bereichen) geregelt. Des Weiteren wird für die der Autobahn A 100 zugewandten Fassaden im Sondergebiet und für neue Fassaden im Gewerbegebiet festgelegt, dass diese mit einem Mindest-Reflexionsverlust von 2 dB(A) auszuführen sind. (siehe auch in Kapitel 5.4.2 Straßen und Schienenverkehr)

Für die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 4-27 geplante Bebauung ergeben sich sowohl innerhalb des Sondergebietes als auch innerhalb der Gewerbegebiete erhebliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte Tag/Nacht für Verkehrslärm von 65/55 dB(A) für Gewerbegebiete. Es werden Werte von 80 bis 85 dB(A) erreicht, die die Grenze der Gesundheitsgefährdung überschreiten. Ursache hierfür ist primär das für 2015 auch ohne die Neuplanungen prognostizierte Verkehrsaufkommen für die BAB A 100.

Auch während der Bauphase erfolgt eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzungen und der Lebensqualität durch Luft- und Lärmimmissionen.

Die Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen durch Lichtemissionen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung, Belästigungen

Die Situation im Bestand ist durch eine dem kleinteiligen Betriebsbesatz entsprechende betriebsbezogene Abfallentsorgung gekennzeichnet. In Abhängigkeit der jeweiligen Betriebsart erfolgt der Umgang mit Abfällen den entsprechenden Vorschriften. Die Nutzungsänderung gegenüber der ursprünglichen Bestandsnutzung führt im Sondergebiet zu Änderungen in Bezug auf die anfallenden Abfälle. Umfang und Art der Abfälle betreffend, werden aufgrund der Art und Größe der zulässigen Nutzung (Baumarkt mit Gartencenter und Baustoffhandel mit 18.750 m² Verkaufsfläche) in größerem Maße vor allem Verpackungsmaterialien sowie anfallende Reste des Holzzuschnittes zu entsorgen sein. Die Abfallentsorgung des Baumarktes erfolgt zukünftig über den im nordwestlichen Bereich des Areals ge-

planten Anlieferbereich. Von der Entsorgung des Abfalls gehen – die Fahrten der Müllfahrzeuge ausgenommen – keine Belästigungen des Umfeldes aus.

Im Gewerbegebiet ist die zukünftige Situation abhängig von dem Umfang und der Art neuer Betriebsansiedlungen. Die Entsorgung des Abfalls im Gewerbegebiet erfolgt jeweils betriebsbezogen. Die sachgerechte Entsorgung des bei den im Geltungsbereich zulässigen Betrieben anfallenden Abfalls unterliegt den entsprechenden Vorschriften. Der Transport des anfallenden Abfalls unterliegt u.a. den festgesetzten Regelungen des Lärmschutzes. Weiterer Regelungen im Bebauungsplan bedarf es nicht.

Über die in den vorherigen Kapiteln beschriebenen Beeinträchtigungen der Umwelt hinaus, sind bei einer baulichen Realisierung auf Grundlage der Festsetzungen mit keine Umweltverschmutzungen und Belästigungen zu erwarten.

Unfallrisiko

Die Festsetzungen zur Nutzungsart Sondergebiet und Gewerbegebiet lassen keine Nutzungen zu, die besondere Anforderungen an Regelungen zur Minimierung eines Unfallrisikos erfordern.

4.4.8 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Zum Beispiel führt eine Versiegelung bisher unversiegelter Böden zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen und zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der Vegetationsverlust führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Die einzelnen Beeinträchtigungen der Schutzgüter unterscheiden sich im Grad ihrer Erheblichkeit und führen nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken.

4.4.9 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige ungeordnete gewerbliche Nutzung weiterhin bestehen bleiben. Bezogen auf den Umweltzustand würde weder eine Verschlechterung noch eine Verbesserung der Bestandssituation erfolgen. Durch den hohen Versiegelungsgrad ist die Entwicklung der Fläche selbst bei einer Aufgabe der Nutzung zu stark eingeschränkt.

4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

4.5.1 Festsetzungen im Bebauungsplan

Schutzgut Boden

Befestigung von Fußwegen und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

Schutzgut Wasser

Verzögerter Abfluss, Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers, indem ein Teil des Niederschlagswassers im Geltungsbereich zur Versickerung gebracht wird und durch eine extensive Dachbegrünung im Sondergebiet

Schutzgut Klima/Luft

Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Kleinklima durch die Nutzung der Verdunstungsleistung und Staub bindenden Wirkungen der Pflanzen, indem

- Stellplätze durch Bäume gegliedert werden müssen,
- Dächer im Sondergebiet extensiv begrünt werden.

Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen des Geltungsbereichs durch extensive Begrünung der Dächer im Sondergebiet.

Schutzgut Landschaftsbild

Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild, durch

- Gliederung der Stellplätze durch Bäume,
- anspruchsvolle Fassadengestaltung.

Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

- Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Bioklima durch Vegetationspflanzungen.
- Festsetzung von Emissionskontingenten für die Gewerbegebiete zur Minimierung der Schallemissionen (Bebauungsplan)
- Begrenzung des nächtlichen LKW-Verkehrs von und zum Sondergebiet bzw. den Gewerbegebieten
- Regelungen zur Fassadengestaltung, um einen Mindest-Reflexionsverlust von 2 dB(A) zu erreichen (öffentlich-rechtlicher Vertrag)
- Maßnahmen des passiven Schallschutzes im Bereich der südöstlich des Geltungsbereiches – jenseits der Bundesautobahn A 100 – gelegenen Wohnbebauung, bei der rechnerisch reflexionsbedingte Erhöhungen der durch die Bundesautobahn A 100 verursachten Verkehrslärmemissionen auftreten, um zu gewährleisten, dass hierdurch keine Gesundheitsgefährdungen der Wohnbevölkerung hervorgerufen werden (öffentlich-rechtlicher Vertrag)

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kein Regelungsbedarf

4.5.2 Bauzeitenplanung

Durch eine Bauzeitenplanung können weitere negative Auswirkungen auf die Umwelt verhindert werden. Diese Maßnahmen sind nicht im Bebauungsplan festsetzbar. Folgendes ist zu berücksichtigen: Da im Rahmen der geplanten Baumaßnahme durch Gebäudeabriss, Gehölzentfernungen und Bodenabtrag Brutstätten von Gebäude-, Gehölz- (inkl. Gebüsch) und Bodenbrütern betroffen sind, sollten zur Vermeidung der Verbotstatbestände die Abriss-, Rodungs- und Abräumarbeiten außerhalb der Brutzeit der betroffenen Vogelarten erfolgen.

Bei der Pflanzung von Gehölzen sollten nur heimische und standortgerechte Arten verwendet werden, z.B. aus den Gattungen Crataegus, Rosa, Sorbus, Prunus, Malus, Sambucus, Quercus oder Tilia.

4.5.3 Vermeidung von Emissionen, Abfälle und Abwasser

Vermeidung von Emissionen

Bei Einhaltung der gültigen Wärmedämmstandards und Einsatz moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Ziel- und Quellverkehrs ist möglich. Ein Regelungsbedarf ist nicht gegeben.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfallentsorgung des Baumarktes erfolgt zukünftig über den im nordwestlichen Bereich des Areals geplanten Anlieferbereich. Von der Entsorgung des Abfalls gehen – die Fahrten der Müllfahrzeuge ausgenommen – keine Belästigungen des Umfeldes aus. Im Gewerbegebiet ist die zukünftige Situation abhängig von dem Umfang und der Art neuer Betriebsansiedlungen. Die Entsorgung des Abfalls im Gewerbegebiet erfolgt jeweils betriebsbezogen. Die sachgerechte Entsorgung des bei den im Geltungsbereich zulässigen Betrieben anfallenden Abfalls unterliegt den entsprechenden Vorschriften. Der Transport des anfallenden Abfalls unterliegt u.a. den festgesetzten Regelungen des Lärmschutzes. Diese Aussagen gelten sowohl für das Sondergebiet wie für die Gewerbegebiete 1 und 2.

Weitere Regelungen im Bebauungsplan bedarf es nicht.

Die künftige schmutz- und regenwasserseitige Erschließung soll über ein neu zu errichtendes qualifiziertes Trennsystem erfolgen. Das Trennsystem soll abschnittsweise mit dem Neubau realisiert werden. Die Frage, wie viel Niederschlagswasser künftig vor Ort zur Versickerung gebracht werden kann, wurde gutachterlich in verschiedenen Varianten untersucht. Ergebnis ist, dass das Niederschlagswasser von den unversiegelten Flächen zu 100% zur Versickerung gebracht wird. Von den versiegelten Flächen wird nur das kritisch belastete Niederschlagswasser in die Kanalisation eingeleitet. Hierzu zählen das Niederschlagswasser der Anlieferstraßen mit Schwerlastverkehr und das Dachwasser des Stadtgartens. Insgesamt kann von 63% der versiegelten Flächen (inkl. extensive begrünte Dächer) das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden⁵⁷.

4.6 Artenschutzrechtliche Prüfung

Zu einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote kann es erst durch die Verwirklichung eines Bauvorhabens kommen, da nicht der Bebauungsplan, sondern erst das Bauvorhaben selbst die verbotsrelevante Handlung darstellt. Aber auch wenn die artenschutzrechtlichen Verbote nicht unmittelbar für die Bebauungsplanung gelten, muss die Gemeinde diese bereits auf der Ebene der Bauleitplanung beachten. Im Bebauungsplanverfahren ist zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen. Die Gemeinde muss bei einem drohenden Verbot nach § 44 BNatSchG bereits auf der Ebene des Bebauungsplans die notwendigen Voraussetzungen für die Überwindung des drohenden Verbots durch ein Hineinplanen in die „Ausnahme-/Befreiungslage“ schaffen.

57 FPB GmbH (2009): Niederschlagsentwässerung für das „Bauhaus Halensee“ – Machbarkeitsuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück

4.6.1 Rechtsgrundlage

Die Verbotstatbestände des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG werden im Folgenden für die im Bebauungsplan vorkommenden Arten geprüft.

§ 44 Absatz 1 BNatSchG verbietet:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützte Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Folgende Kategorien werden unterschieden:

- „Besonders geschützte Arten“ nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG
- Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung Nr. 338/97 (EU-ArtSchVO)
- Arten der Anlage I Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO)
- Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie
- Vogelarten der europäischen Vogelschutz-RL

„Streng geschützte Arten“ nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

- Arten des Anhang A der EG-Verordnung Nr. 338/97 (EU-ArtSchVO)
- Arten der Anlage I Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO)
- Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Nach der Prüfung, ob durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Verstoß gegen die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG droht, muss geprüft werden, ob die Verbote abgewendet werden können. Hier ist der Absatz 5 des gleichen Paragraphen maßgeblich.

Nach § 44 Absatz 5 BNatSchG liegt bei den betroffenen Tierarten des Anhang IV der FFH – RL und den betroffenen europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen die Verbote des Absatzes 1 Nr. 1 und 3 dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Bauvorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich können hierzu auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für besonders geschützte Arten liegt ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor, wenn es sich um Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Bauvorhabens handelt.

Bei der Darstellung der Prüfung der Abwendung eines drohenden Verbotes gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG wird zwischen national und europäisch geschützten Arten unterschieden. Diese Begriffe unterscheiden sich von den Begriffen „besonders geschützte Arten“ und „streng geschützte Arten“, auf die sich die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beziehen. Zu den nur national geschützten Arten gehören alle besonders geschützten Arten mit Ausnahme der Arten nach Anhang IV

FFH-RL und geschützten Arten der europäischen Vogelarten. Zu den europäisch geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang IV FFH-RL und die europäischen Vogelarten.

4.6.2 Untersuchung zum Vorkommen gesetzlich geschützter Arten

Folgende besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden im Geltungsbereich nachgewiesen:

Vögel

Die nachgewiesenen Arten sind mit Ausnahme der Straßentaube besonders geschützte Arten.

Gebäudebrüter

- Haussperling (*Passer domesticus*) = fünf Brutpaare
- Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) = drei Brutpaare
- Bachstelze (*Motacilla alba*) = ein Brutpaar
- Straßentaube (*Columba livia forma domestica*) = ein Brutpaar

Baumbrüter

- Stieglitz (*Carduelis carduelis*) = ein Brutpaar
- Girlitz (*Serinus serinus*) = ein Brutpaar

Nahrungsgäste

- Amsel (*Turdus merula*)
- Star (*Sturnus vulgaris*)
- Blaumeise (*Parus caeruleus*)
- Nebelkrähe (*Corvus corone*)
- Grünfink (*Carduelis chloris*)

Fledermäuse

Die nachgewiesenen Arten sind streng geschützte Arten (nach § 10 BNatSchG streng geschützte Art (Fledermäuse alle Anhang IV der FFH-Richtlinie).

Nahrungsgäste

- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)
- Rauhhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)
- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)

4.6.3 Prüfung der Verbotstatbestände

Vögel – Gebäudebrüter

Nachweis

Unter den gebäudebrütenden Vogelarten stellt der Haussperling mit fünf nachgewiesenen Brutpaaren die häufigste Vogelart im Geltungsbereich dar. Vier Brutpaare dieser oft in Kolonien brütenden Art nisteten an einem Gebäude des ehemaligen Güterbahnhofs. Ein weiteres wurde unter einem Vordach lokalisiert.

Vom Hausrotschwanz konnten drei Reviere mit je einem Brutpaar festgestellt werden, eins im Nordteil, zwei im mittleren Teil. Damit ist der Hausrotschwanz die zweithäufigste Vogelart im Untersuchungsraum.

Die Bachstelze ist mit einem Revier im mittleren Teil des Untersuchungsraumes vertreten.

Ein Brutpaar der Straßentaube wurde an der Brücke über die Trasse der Stadtautobahn im Südwesten des Untersuchungsraumes festgestellt. Die Straßentaube unterliegt keinem besonderen Schutz und wird daher nicht weiter betrachtet.

Konfliktpotenzial

Mit der Planung sind Abrissmaßnahmen verbunden. Die Beseitigung der Niststätten wird daher durch die Planung vorbereitet.

Vermeidung, Minderung

Der Zeitraum des Abrisses muss außerhalb der Brutzeit erfolgen, um keine Brut zu zerstören und erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit zu vermeiden.

Ein Anbringen von Nistkästen vor Baubeginn ist nicht möglich, da mit einer vollständigen Umstrukturierung der Fläche zu rechnen ist und es keinen Bereich gibt, der keinen baubedingten Beeinträchtigungen ausgesetzt ist. Die Nistkästen sind daher nach Fertigstellung an den sanierten bzw. neugebauten Gebäuden anzubringen. Die Umsetzung der Maßnahme wird im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Beurteilung der Verbotstatbestände des § 42 (1) Nr. 1, 2 u. 3 BNatSchG

Nr. 1

Das Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gilt individuenbezogen. Die Verletzung und Tötung einzelner Exemplare ist durch eine Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar.

Es droht kein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Nr. 2

Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, sind durch die Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung vermeidbar.

Es droht kein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG.

Nr. 3

Die Planung bereitet die Beseitigung der Fortpflanzungsstätten vor. Der Lebensstättenschutz gilt das ganze Jahr über, da Gebäudebrüter mit hinreichender Wahrscheinlichkeit an die Lebensstätte zurückkehren werden. Die Lebensstätten an Gebäuden sind vom Verbot ebenfalls umfasst und sind im vorliegenden Bebauungsplanverfahren von Relevanz, da die Planung die Grundlage zum Abriss der Gebäude bildet.

Es droht ein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Abwendung eines drohenden Verbotes bei europäisch geschützten Arten

Es droht ein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Gebäudeabrisse sind keine Bauvorhaben im Sinne des Baugesetzbuches. Der § 44 Abs. 5 BNatSchG kann damit nicht greifen. Es bedarf einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG⁵⁸, das von den Verboten gemäß § 44 Abs. 3 BNatSchG abgewichen werden darf. Am 30.10.2009 wurde vor Abriss der Gebäude ein Antrag auf Befreiung gestellt. Eine Befreiungsentscheidung wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 09.12.2009⁵⁹ im Hinblick auf die gutachterlich ermittelten Lebensstätten im gesamten Geltungsbereich getroffen. Der Befreiungsbescheid erfolgte mit Schreiben vom 01.02.2010. Es wurde die Durchführung von Abrissmaßnahmen gestattet unter Beachtung, dass diese außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Als ökologischer Ausgleich sind folgende Maßnahmen zu erbringen:

- 5 künstliche Nisthilfen für Haussperlinge
- 3 künstliche Nisthilfen für Hausrotschwänze
- 1 künstliche Nisthilfe für Bachstelzen

Diese sind an dem (einem) neu zu errichtenden Gebäude(n) oder an (einem) anderen bestandsgesicherten Gebäude(n) in Verfügungsgewalt des Bauherrn anzubringen. Das Vorkommen gebäudebrütender Arten ist bei konkreten Abbruchmaßnahmen mit Hilfe von sachverständigen Ornithologen erneut zu ermitteln um erforderliche weitergehende Maßnahmen ergreifen zu können.

Vögel - Baumbrüter

Nachweis

Einzige Vertreter der Baumbrüter sind Stieglitz und Girlitz. Beide Arten wurden jeweils mit einem Brutpaar im nördlichen Teil des Untersuchungsraumes festgestellt, wo auch größere Gehölze vorkommen. Gebüschbrüter wurden nicht nachgewiesen.

Konfliktpotenzial

Durch die Planung wird der Lebensraum der Baumbrüter zerstört, da der Bebauungsplan keinen Erhalt der Bäume vorsieht.

Vermeidung, Minderung auch im Sinne des § 44 (5) BNatSchG

Es ist eine Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren erforderlich, um keine Brut zu zerstören und erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit zu vermeiden.

Beurteilung der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1, 2 u. 3 BNatSchG

Nr. 1

Die Verletzung und Tötung ist durch eine Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar.

58 Da der Antrag noch vor dem 01.03.2010 erfolgte, wurde noch eine Befreiung nach dem § 62 BNatSchG erteilt. Ab dem 01.03.2010 tritt das novellierte Bundesnaturschutzgesetz in Kraft. Die Paragraphen haben sich nur in ihrer Nummerierung geändert, jedoch nicht inhaltlich. Daher werden die ab März 2010 geltenden Paragraphen zitiert.

59 E-Mail der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, IE, am 09.12.2009

Es droht kein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Nr. 2

Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, sind durch die Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung vermeidbar.

Es droht kein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG.

Nr. 3

Da der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode erlischt, und die hier behandelten Arten ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten regelmäßig wechseln und nicht erneut nutzen, ist der Verbotstatbestand außerhalb der Brutzeit nicht erfüllt und durch eine Berücksichtigung der Brutzeiten vermeidbar.

Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ist durch den regelmäßigen Wechsel der Fortpflanzungsstätten und ihrer nicht erneuten Nutzung im nahen und weiteren Umfeld weiterhin erfüllt.

Es droht kein Verstoß gegen das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Vögel - Nahrungsgäste

Nachweis

Amsel, Star, Blaumeise und Grünfink traten im Untersuchungsraum als Nahrungsgäste auf. Die Nebelkrähe wurde als Nahrungsgast insbesondere auf den Brachflächen im Nordteil beobachtet.

Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG beziehen sich nicht auf Nahrungshabitate. Eine Ausnahme läge vor, wenn durch den Verlust der Nahrungshabitate Nist-, Wohn- oder Zufluchtsstätten funktionslos werden würden. Diese Ausnahme liegt hier nicht vor.

Fledermäuse

Nachweis

Quartiere

Es wurden keine Fledermausquartiere nachgewiesen. Es wurde nicht untersucht, inwieweit Kellerräume unter den Gebäuden existieren. Die insgesamt geringe Fledermausaktivität auch im Herbst ergab keine Hinweise auf Winterquartiere. Überwinterung von Einzeltieren kann nicht ausgeschlossen werden. Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Höhlenbäume, die als Winterquartier geeignet erscheinen.

Flugstraßen / Flugkorridore

Die Bahntrasse mit ihrer seitlich angrenzenden Bebauung und einzelnen Bäumen stellt für mehrere Arten eine Flugstraße bzw. -korridor dar. Hier wurden Zwergfledermaus, Rauhhautfledermaus und Breitflügelfledermaus im Transferflug registriert. Vermutlich queren die Arten die Trasse auch an verschiedenen Stellen auf dem Transferflug zwischen Quartieren und Jagdgebieten. Auch der Raum zwi-

schen den Gebäuden parallel zur Trasse wird zum Durchflug genutzt. Die Tiere queren die niedrigen Gebäude im Transferflug, wie bei der Zwergfledermaus im Norden des Untersuchungsgebietes beobachtet wurde, in Richtung Baumreihen im Nordwesten.

Der Große Abendsegler konnte nie auf seiner Flugbahn beobachtet werden, doch lassen die verstärkten Nachweise entlang der Trasse vermuten, dass diese auch dem weiträumig agierenden Abendsegler als Orientierung dient.

Entlang der Bahntrasse wurden jeweils kurze Jagdaktivitäten von Zwergfledermaus und Großem Abendsegler registriert. Auf Grund des sporadischen Auftretens der Ereignisse wurde die Fläche nicht als Hauptjagdgebiet ausgewiesen.

Hauptjagdgebiete

Die einzige Fläche im Untersuchungsgebiet, wo regelmäßig oder etwas länger anhaltende Jagdaktivitäten von Fledermäusen festgestellt wurden, sind die Baumreihen im Nordwesten. Diese dienen mehreren Arten, der Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Rauhhautfledermaus als Jagdhabitat.

Konfliktpotenzial

Die Baumreihen im Nordwesten dienen Zwerg- und Breitflügelfledermaus sowie der ziehenden Rauhhautfledermaus als Jagdgebiet. Ein Verlust dieses Jagdhabitats würde eine erhebliche Beeinträchtigung für die Fledermausfauna im Bereich des weitflächig versiegelten Geländes bedeuten.

Eine Beeinträchtigung der Flugstraße entlang der Bahntrasse mit ihrer seitlichen Bebauung wird nicht erwartet, da der Flugraum hier nicht verändert wird. Von einer veränderten Bebauung im Seitenbereich wird keine Beeinträchtigung erwartet, da die festgestellten Arten Breitflügel-, Zwerg- und Rauhhautfledermaus sich auf ihren Flugstraßen nicht so eng strukturgebunden verhalten.

Der Große Abendsegler nutzt das Gelände zu Transferflügen und nur vereinzelt zu Jagdaktivitäten in größerer Höhe. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser weiträumig agierenden Art wird nicht angenommen, da die Bahntrasse als Flugkorridor erhalten bleibt und auch höhere Gebäude ohne größeren Mehraufwand über- oder umflogen werden können.

Vermeidung, Minderung, auch im Sinne des § 44 (5) BNatSchG

Die Planung bereitet zum gegenwärtigen Planungsstand eine Beseitigung der Jagdhabitats vor. Dies ist eine erhebliche Beeinträchtigung.

Ein Verlust von Fledermausjagdhabitat ist in der Regel ausgleich- oder ersetzbar durch Aufwertung oder Neuschaffung von Jagdhabitats in funktionalem Zusammenhang mit der alten Fläche. Als Ersatzmaßnahme könnte eine Neupflanzung vorzugsweise durch heimische Laubbäume und Sträucher auf dem Gelände in der näheren Umgebung erfolgen. Dabei ist zu bedenken, dass die Funktion von Jungpflanzungen als Jagdgebiet bei Bäumen erst in ca. 20 - 30 Jahren ausreichend erfüllt werden kann, so dass eine zeitweilige Beeinträchtigung für die Fledermausfauna bestehen bleibt. Diesem Umstand kann mit der Ausweisung einer größeren Fläche als der zerstörten begegnet werden.

Unbedingt ist zu beachten, dass Gehölzanpflanzungen nicht im Bereich von Gefahrenzonen für Fledermäuse vorgenommen werden, wie entlang der Autobahn

oder direkt an der Bahntrasse, da es hier zu Kollisionen während der Jagdaktivitäten kommen kann.

Beurteilung der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1, 2 u. 3 BNatSchG

Die Verbote des § 44 Absatz 1 BNatSchG beziehen sich nicht auf Nahrungshabitate. Ausnahme wäre, wenn durch den Verlust der Nahrungshabitate Nist-, Wohn- oder Zufluchtsstätten funktionslos werden würden. Diese Ausnahme liegt hier nicht vor.

4.6.4 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde für die nachgewiesenen Vögel und Fledermäuse untersucht, ob die Planung zu Verstößen gegen die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG führt. Nur für die Gebäudebrüter droht auf Grund des Verlustes ganzjährig geschützter Lebensstätten ein Verbot gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Hierfür wurde ein Antrag auf Befreiung gemäß § 67 BNatSchG gestellt, der gewährt wurde.

Als funktionserhaltende und konfliktmindernde Maßnahmen werden Nistkästen an den neu gebauten bzw. sanierten Gebäuden angebracht.

Der nach der artenschutzrechtlichen Befreiung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (I E 227 –OA-AS/B/2464) vom 1. Februar 2010 bzw. vom 4. Oktober 2010 zu leistende ökologische Ausgleich wurde in Form von neun Nistmöglichkeiten an den Gebäuden Joachimstaler Straße 20 und Heidestraße 20/20A erbracht:

4.7 Eingriffsbilanzierung und -bewertung

Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind die sich aus der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ergebenden Erforderlichkeiten zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB). Dies betrifft insbesondere Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft.

4.7.1 Vorgehensweise

Zur Bilanzierung der Eingriffe, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, wird das „Vereinfachte Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin angewandt. Der Verfahrensansatz wurde vor allem für die Anwendung von kleinräumigen, innerstädtischen Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung entwickelt und findet hier Anwendung.

Das Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten besteht aus zwei Teilen: Der Kompensationsermittlung für die Beeinträchtigungen

- der biotischen und
- der abiotischen Komponenten des Naturhaushaltes.

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs für die biotischen Beeinträchtigungen erfolgt über die Ermittlung der Wiederherstellungskosten von beeinträchtigten oder zerstörten Biotopen. In die Kalkulation gehen nur die Herstellungskosten ein. Hierzu gehören z.B. Kosten für die Bodenmodellierung, Initialbepflanzung, Ansaat etc. Der Verlust von Einzelbäumen wird entsprechend der Kompensationsregelung der Berliner Baumschutzverordnung gehandhabt.

Der Ausgleich der abiotischen Beeinträchtigungen wird über einen Entsiegelungs-/Versiegelungszuschlag stellvertretend für die abiotischen Schutzgüter ermittelt. Pro Quadratmeter Neuversiegelung werden 13 € angesetzt.

4.7.2 Planungsrechtliche Einordnung des Geltungsbereichs

Die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zu deren Ausgleich richten sich danach, ob und wie weit über das planungsrechtlich zulässige Maß Eingriffe zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im Rahmen einer zum Aufstellungsbeschluss auf Grundlage des § 34 BauGB zu erfolgenden planungsrechtlichen Bewertung wurde aufgrund der nachprägenden Wirkung des inzwischen abgerissenen Bestandes gewerblich genutzter Gebäude und Anlagen die Zulässigkeit einer GRZ nach § 19 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 festgestellt. Die Festsetzungen sehen für die Gewerbegebiete und das Sondergebiet jeweils eine GRZ von 0,9 gemäß § 19 Abs. 4 BauGB vor. Im Folgenden wird die Eingriffsbewertung getrennt für die Gewerbegebiete und das Sondergebiet dargestellt.

4.7.3 Gewerbegebiete

Berechnung des Kostenäquivalentes Biotische Komponenten des Naturhaushaltes

Teilkostenäquivalent - Beeinträchtigte Biotoptypen				
Biotoptypen-Code	Name des Biotoptyps	Fläche (m ²)	Herstellungskosten (€/m ²)	Gesamtkosten
03110	Vegetationsfreie und -arme Sandflächen	3.936,5	1,05 €	4.133,33 €
03242	Möhren-Steinkleefluren	961,7	1,55 €	1.490,62 €
0715312	Einschichtige oder kleine Baumgruppen (überwiegend heimisch)	103,9	12,00 €	1.246,80 €
126614; 126631	Gleisanlage mit Spontanvegetation; Bahnbrache mit Gehölzaufwuchs	1.334,1	1,05 €	1.400,81 €
Summe		6.336,2		8.271,55 €

Abiotische Komponenten des Naturhaushaltes

Versiegelungsgrad (Bestand)				
Biotoptypen-code	Name des Biotoptyps	Fläche (m ²)	Grad der Versiegelung ¹⁾	versiegelte Fläche (m ²)
03110	Vegetationsfreie und -arme Sandflächen	3.936,5	20%	787,3
03242	Möhren-Steinkleefluren	961,7	20%	192,3
0715312	Einschichtige oder kleine Baumgruppen (überwiegend heimisch)	103,9	0%	-
12310	Industrie-, Gewerbefläche (in Betrieb)	5.437,7	100%	5.437,7
12611	Pflasterstraßen	1.587,0	90%	1.428,3
12612	Straßen mit Asphalt- oder Betondecke	875,2	100%	875,2
12653	Teilversiegelter Weg (incl. Pflaster)	225,1	70%	157,6
126614_126631	Gleisanlage mit Spontanvegetation; Bahnbrache mit Gehölzaufwuchs	1.334,1	20%	266,8
12830	Gebäude	1.587,0	100%	1.587,0
Summe		16.030,2	67%	10.714,2

1) nach Angaben des Gutachtens von Cassens & Siewert

Teilkostenäquivalent - Beeinträchtigung der Abiotik				
Bestand an versiegelter Fläche (m ²)	Mögliche Versiegelung gemäß B-Plan (m ²) (GRZ 0,8)	Neuversiegelung (m ²)	Kostenansatz (€/m ²)	Gesamtkosten
10.714,2	14.427,2	3.713,00	13,00 €	48.268,74 €
Summe				48.268,74 €

Berechnung des Gesamtkostenäquivalentes

Biotische Komponenten des Naturhaushaltes	
Teilkostenäquivalent Beeinträchtigte Biotoptypen	8.271,55 €
Teilkostenäquivalent Beeinträchtigte Bäume	-

Abiotische Komponenten des Naturhaushaltes	
Teilkostenäquivalent Neuversiegelung	48.268,74 €
Summe	56.540,29 €

4.7.4 Sondergebiet

Berechnung des Kostenäquivalentes

Biotische Komponenten des Naturhaushaltes

Teilkostenäquivalent - Beeinträchtigte Biotoptypen				
Biotoptypen-Code	Name des Biotoptyps	Fläche (m ²)	Herstellungskosten (€/m ²)	Gesamtkosten
03110	Vegetationsfreie und -arme Sandflächen	3.090,7	1,05 €	3.245,20 €
03120	Vegetationsfreie und -arme kiesreiche Flächen	5.463,7	1,05 €	5.736,89 €
0715312	Einschichtige oder kleine Baumgruppen (überwiegend heimisch)	416,9	12,00 €	5.002,80 €
10272	Anpflanzung Strauchpflanzung	1.307,5	12,00 €	15.690,00 €
126614; 126631	Gleisanlage mit Spontanvegetation; Bahnbrache mit Gehölzaufwuchs	716,0	1,05 €	751,80 €
Summen		10.994,8		30.426,69 €

Teilkostenäquivalent - Beeinträchtigung Bäume (nur nach Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO 2007) geschützte Bäume)									
Nr.	Name	Stammanzahl	Stammumfang (StU)	Summe StU 3)	Schadstufe1)	Wertigkeit 1)	Anzahl Ersatzpflanz.	Kosten Pflanzmaterial 2)	Ausgleichs-abgabe (inkl. Zuschlag)
1	<i>Acer negundo</i>	1	180	180	1	durchs.	2	630,00 €	1.260,00 €
5	<i>Populus nigra 'Italica'</i>	1	300	300	0	durchs.	4	1.220,00 €	2.440,00 €
6	<i>Populus nigra 'Italica'</i>	2	60+100	160	0	durchs.	2	610,00 €	1.220,00 €
7	<i>Populus nigra 'Italica'</i>	1	160	160	0	durchs.	2	610,00 €	1.220,00 €
8	<i>Ulmus x hollandica</i>	2	60+60	120	0	durchs.	1	410,00 €	820,00 €
10	<i>Acer platanooides</i>	3	40+45+90	90	0	wertvoll	1	450,00 €	900,00 €
11	<i>Acer platanooides</i>	1	85	85	1	wertvoll	1	345,00 €	690,00 €
11.	<i>Ulmus x hollandica</i>	2	47+73	73	1	durchs.	1	315,00 €	630,00 €
13	<i>Populus nigra 'Italica'</i>	3	60+150+300	510	1	durchs.	6	1.422,00 €	2.844,00 €
14	<i>Ulmus x hollandica</i>	2	60+80	140	0	durchs.	2	820,00 €	1.640,00 €

15	<i>Ulmus x hollandica</i>	1	100	100	0	durchs.	1	410,00 €	820,00 €
16	<i>Populus nigra 'Italica'</i>	1	160	160	1	durchs.	2	474,00 €	948,00 €
17	<i>Populus nigra 'Italica'</i>	1	100	100	1	durchs.	1	237,00 €	474,00 €
18	<i>Populus nigra 'Italica'</i>	1	90	90	1	durchs.	1	237,00 €	474,00 €
19	<i>Populus nigra 'Italica'</i>	1	80	80	1	durchs.	1	237,00 €	474,00 €
20	<i>Populus nigra 'Italica'</i>	2	140+160	300	1	durchs.	4	948,00 €	1.896,00 €
21	<i>Populus nigra 'Italica'</i>	1	150	150	0	durchs.	2	610,00 €	1.220,00 €
23	<i>Ulmus x hollandica</i>	1	145	145	1	durchs.	2	630,00 €	1.260,00 €
24	<i>Populus nigra 'Italica'</i>	1	80	80	1	durchs.	1	237,00 €	474,00 €
25	<i>Populus nigra 'Italica'</i>	4	140+130 +80+60	410	1	durchs.	6	1.422,00 €	2.844,00 €
26	<i>Populus nigra 'Italica'</i>	2	60+130	190	1	durchs.	3	711,00 €	1.422,00 €
27	<i>Populus nigra 'Italica'</i>	3	30+30+ 60	60	0	durchs.	1	305,00 €	610,00 €
28	<i>Robinia pseudoacacia</i>	1	100	100	1	durchs.	1	305,00 €	610,00 €
29	<i>Acer platanoides</i>	1	100	100	1	wertvoll	1	345,00 €	690,00 €
31	<i>Acer negundo</i>	2	30 + 50	50	1	durchs.	1	315,00 €	630,00 €
32	<i>Acer pseudoplatanus</i>	4	30+50+ 60+50	160	0	wertvoll	2	820,00 €	1.640,00 €
34	<i>Betula pendula</i>	2	40+60	60	0	durchs.	1	410,00 €	820,00 €
34. 1	<i>Catalpa bignonioides</i>	4	62+43+ 37+31	62	0	durchs.	1	410,00 €	820,00 €
37	<i>Populus nigra 'Italica'</i>	1	120	120	1	durchs.	1	237,00 €	474,00 €
38	<i>Populus nigra 'Italica'</i>	1	80	80	2	durchs.	1	185,00 €	370,00 €
39	<i>Populus nigra 'Italica'</i>	1	120	120	1	durchs.	1	237,00 €	474,00 €
40	<i>Robinia pseudoacacia</i>	1	150	150	1	durchs.	2	610,00 €	1.220,00 €
41	<i>Robinia pseudoacacia</i>	2	80+60	140	0	durchs.	2	790,00 €	1.580,00 €
42	<i>Robinia pseudoacacia</i>	1	80	80	1	durchs.	1	305,00 €	610,00 €
43	<i>Robinia pseudoacacia</i>	1	110	110	0	durchs.	1	395,00 €	790,00 €
44	<i>Robinia pseudoacacia</i>	2	50+80	130	0	durchs.	2	790,00 €	1.580,00 €
45	<i>Robinia pseudoacacia</i>	2	60+80	140	0	durchs.	2	790,00 €	1.580,00 €
47	<i>Robinia pseudoacacia</i>	2	80+80	160	0	durchs.	2	790,00 €	1.580,00 €
48	<i>Robinia pseudoacacia</i>	2	90+90	180	0	durchs.	2	790,00 €	1.580,00 €
49	<i>Robinia pseudoacacia</i>	2	50+100	150	0	durchs.	2	790,00 €	1.580,00 €
50	<i>Robinia pseudoacacia</i>	2	40+60	60	0	durchs.	1	395,00 €	790,00 €
51	<i>Betula pendula</i>	2	80+90	170	0	durchs.	2	820,00 €	1.640,00 €
52	<i>Acer platanoides</i>	1	130	130	1	wertvoll	2	690,00 €	1.380,00 €
55	<i>Robinia pseudoacacia</i>	4	80+80+ 80+85	325	0	durchs.	5	1.975,00 €	3.950,00 €
56	<i>Betula pendula</i>	1	100	100	0	durchs.	1	410,00 €	820,00 €
58	<i>Robinia pseudoacacia</i>	3	40+40+ 55	55	1	durchs.	1	305,00 €	610,00 €
59	<i>Robinia pseudoacacia</i>	3	62+62+ 34	124	1	durchs.	2	610,00 €	1.220,00 €
Summe:							87	27.809,00 €	55.618,00 €

1) gemäß Anlage 1 BaumSchVO 2007

2) Einzelpreise gemäß Baumschulkatalog (Lorberg 2008/09) (für *Robinia pseudoacacia* und *Populus nigra 'Italica'* konnten Rabattpreise durch Abnahme von mind. 10 Stück berücksichtigt werden)

3) ausgleichsrelevanter Stammumfang

Abiotische Komponenten des Naturhaushaltes

Biotoptypen-code	Name des Biotoptyps	Fläche (m ²)	Grad der Versiegelung ¹⁾	versiegelte Fläche (m ²)
03110	Vegetationsfreie und -arme Sandflächen	3.090,7	20%	618,1
03120	Vegetationsfreie und -arme kiesreiche Flächen	5.463,7	20%	1.092,7
0715312	Einschichtige oder kleine Baumgruppen (überwiegend heimisch)	416,9	0%	-
10272	Anpflanzung Strauchpflanzung	670,9	0%	-
12310	Industrie-, Gewerbefläche (in Betrieb)	5.709,5	100%	5.709,5
12611sv	Pflasterstraße (mit Spontanvegetation)	5.562,8	70%	3.894,0
12611	Pflasterstraßen	12.779,2	90%	11.501,2
12612	Straßen mit Asphalt- oder Betondecke	93,4	100%	93,4
12653	Teilversiegelter Weg (incl. Pflaster)	1.063,4	70%	744,4
126614_126631	Gleisanlage mit Spontanvegetation; Bahnbrache mit Gehölzaufwuchs	716,0	20%	143,2
12830	Gebäude	6.338,6	100%	6.338,6
Summen:		41.905,0	72%	30.135,1

1) nach Angaben des Gutachtens von Cassens & Siewert

Teilkostenäquivalent - Beeinträchtigung der Abiotik				
Bestand an versiegelter Fläche (m ²)	Mögliche Versiegelung gemäß B-Plan (m ²)	Neuversiegelung (m ²)	Kostenansatz (€/m ²)	Gesamtkosten
30.135,1	37.714,5	7.579,4	13,00 €	98.531,86 €
Summen:				98.531,86 €

Berechnung des Gesamtkostenäquivalentes

Biotische Komponenten des Naturhaushaltes	
Teilkostenäquivalent Beeinträchtigte Biotoptypen	30.135,1 €
Teilkostenäquivalent Beeinträchtigte Bäume	55.618,00 €

Abiotische Komponenten des Naturhaushaltes	
Teilkostenäquivalent Neuversiegelung	98.531,86 €

184.576,55 €

4.7.5 Feststellung des erforderlichen Umfangs an Ausgleichsmaßnahmen**Gewerbegebiete**

Für die Gewerbegebiete wurde ein Gesamtkostenäquivalent von 56.540,29 € ermittelt. Dieser ermittelte Eingriff ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nicht in vollem Umfang ausgleichspflichtig, da der Großteil bereits planungsrechtlich zulässig ist. Die zulässige Versiegelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (einschließlich aller Zufahrten, Stellplatzflächen u.ä.) entspricht einer Grundflächenzahl von 0,9. Das planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zulässige Maß beläuft sich auf GRZ 0,8. Die festgesetzte Versiegelung überschreitet mit 0,1 diese zulässige GRZ. Damit ist nur ein Eingriff mit einem Kostenäquivalent von 6.282,25 € ausgleichspflichtig.

Sondergebiet

Für das Sondergebiet wurde ein Gesamtkostenäquivalent von 184.576,55 € ermittelt. Dieser ermittelte Eingriff ist jedoch gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nicht in vollem Umfang ausgleichspflichtig, da der Großteil bereits planungsrechtlich zulässig ist. Die zulässige Versiegelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (einschließlich aller Zufahrten, Stellplatzflächen u.ä.) entspricht einer Grundflächenzahl von 0,9. Das planungsrechtlich zulässige Maß gem. § 34 BauGB beläuft sich auf 0,8 GRZ. Die sich aus den Festsetzungen ergebende Versiegelung überschreitet mit 0,1 die zulässige GRZ. Damit ist nur ein Eingriff mit einem Kostenäquivalent von 20.508,51 € ausgleichspflichtig.

4.7.6 Ausgleichsmaßnahmen

Um festzustellen, ob die Verbesserung durch Ausgleichsmaßnahmen ausreicht, um den Kompensationsbedarf zu decken, muss das Kostenäquivalent für die Ausgleichsmaßnahmen berechnet werden. Entspricht das Kostenäquivalent dem, was als erforderlicher Kompensationsbedarf ermittelt wurde, ist der Eingriff ausgeglichen. Wenn das Kostenäquivalent nicht durch die Aufwertungsmaßnahme gedeckt wird, sind weitere Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Festgesetzt ist eine extensive Dachbegrünung im Sondergebiet. Diese weist durchschnittliche Herstellungskosten von 25 €/m² auf. Der errechnete Kompensationsumfang von 27.953,20 € (GE: 7.444,69 € + SO: 20.508,51 €) wäre durch eine Dachbegrünung auf einer Fläche von 1.118 m² ausgeglichen. Tatsächlich wird eine Dachbegrünung von 50% der Dachflächen (18.845 m²) festgesetzt werden. Das heißt, dass eine Dachbegrünung von einer Fläche von rund 9.400 m² umgesetzt ist. Der durch die Planung verursachte Eingriff wird daher vollständig kompensiert. Die extensive Dachbegrünung wirkt sich weiterhin stadtgestalterisch aus.

4.8 Standortbetrachtung - planerische Alternativen -

Die Untersuchung alternativer Bebauungsplankonzepte erfolgt nur hinsichtlich der Fragestellung, ob damit geringere Umweltauswirkungen verbunden wären.

Der Standort stellt sich im Bestand als ungeordnete Gewerbefläche am Eingangsbereich des Kurfürstendamms dar. Ziel des Bezirkes ist es, mit den Festsetzungen die Fläche städtebaulich aufzuwerten, ohne das ansässige Gewerbe zu verdrängen. Auf Grund der Lage an der stark verlärmten Stadtautobahn und den genannten Rahmenbedingungen ist die Fläche für sensible Nutzungen wie Wohnen, soziale Infrastruktur u.ä. nicht geeignet. Es kommen daher nur immissionsunempfindliche Nutzungen gewerblicher Art in Betracht. Eine Intensivierung der gewerblichen Nutzung im Sinne eines Gewerbegebietes (GE) wäre jedoch aufgrund der Wohnnutzungen im Umfeld als kritisch zu bewerten. Eine Alternative zur Festsetzung der Sondergebietsnutzung wie etwa die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) hätte angesichts der stadträumlichen Lage des Geltungsbereiches höhere Nutzungsmaße und damit schwerwiegendere Auswirkungen als die vorliegende Planung.

Die zusätzliche Neuversiegelung stellt zwar einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, ist aber dennoch an diesem vorbelasteten Standort mit geringeren Umweltauswirkungen verbunden, als z.B. auf bisher ungenutzten Flächen. Die Planung hat zum Teil positive Auswirkungen auf einige Schutzgüter. Altlasten werden beseitigt, Niederschlagswasser wird versickert.

Neben dem aus dem im Bereich des Sondergebietes erforderlich gewordenen Abrisses resultierenden Verlust an Nist- und Brutstätten wurde als negative Umweltauswirkung die Beseitigung des Baumbestandes festgestellt, der Fledermäusen als Jagdgebiet dient. Die Beseitigung des Baumbestandes wird durch die Verlegung der Einfahrt verursacht. Der lang gezogene Grundstückszuschnitt sowie die einseitige Erschließung für den motorisierten Verkehr im westlichen Teil des Geltungsbereichs über die Schwarzbacher Straße und die vorhandene Privatstraße „Am Güterbahnhof Halensee“ sind Zwangspunkte, die die Planungsfreiheit erheblich einschränken. Bezogen auf die Verlegung der Einfahrt gibt es keine Alternative, da hiermit weitergehende verkehrliche Auswirkungen auf öffentliche Straßen und somit auch Umweltauswirkungen vermieden werden. Die Verlegung der Einfahrt wäre auch bei anderen Nutzungsoptionen aufgrund des Grundstückszuschnittes erforderlich gewesen.

Bezogen auf die Neuversiegelung gibt es im Hinblick auf das Planungsziel kein alternatives Baukonzept, das zu geringeren Auswirkungen führt. Es handelt sich im Gebiet um durchgehend bereits beeinträchtigte Böden.

Bezogen auf mögliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes wurde im Rahmen des Bauverfahrens ein Gutachterverfahren zur Fassadengestaltung durchgeführt, in dem verschiedene Alternativen geprüft und der städtebaulich überzeugendste Entwurf ausgewählt wurde.

4.9 Technische und methodische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

4.9.1 Umweltprüfung

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist zudem nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein.

Im Rahmen der verbal-argumentativen Untersuchungsmethode wird zunächst der gegenwärtige Zustand beschrieben. Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen abgeschätzt. Auf der Grundlage der Darstellung der Auswirkungen der Planung werden außerdem die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Wirkungen auf alle Schutzgüter aufgezeigt und zum Bestand und zur Empfindlichkeit in Relation gesetzt. Zusammenfassend werden dann Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minimierung sowie ggf. zum Ausgleich der festgestellten Umweltauswirkungen abgeleitet.

Grundlagen bilden der Digitale Umweltatlas Berlin, Vor-Ort-Begehung und Luftbildauswertungen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der im Umweltbericht gemachten Angaben sind nicht aufgetreten.

4.9.2 Eingriffsbilanzierung

Für die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft muss zunächst geprüft werden, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff durch den Bauplan vorbereitet wird. Ist dies der Fall, wird für die Ermittlung des Kompensa-

tionsumfangs das Vereinfachte Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin (2005) angewendet. Grundlage dieses Verfahrens bildet die Ermittlung von Kostenäquivalenten.

4.9.3 Erfassung der Avifauna

Die Avifauna wurde im Jahr 2007 von Ende April bis Ende Juni flächendeckend innerhalb des Geltungsbereichs kartiert. Insgesamt wurden zur Erfassung der Avifauna drei Begehungen jeweils in den frühen Morgenstunden (ca. 5 - 10 Uhr) durchgeführt. Es erfolgte eine Revierkartierung, bei der die Revierzentren sämtlicher Brutvögel erfasst wurden. Die einzelnen Arten wurden anhand der brutvogeltypischen Verhaltensweisen, wie Reviergesang, Nestbau, Fütterung etc. erfasst, die es erlauben, von einer Reproduktion dieser Arten im Untersuchungsraum auszugehen. Während der Kartierung beobachtete Durchzügler und Nahrungsgäste (Vögel, die außerhalb des Untersuchungsraumes brüten) wurden gleichfalls vermerkt und in den Kartierunterlagen als solche gekennzeichnet. Die Erfassung der Vögel erfolgte durch Sichtbeobachtung und/oder Verhören. Nach Beendigung der Kartierungen erfolgte eine Bewertung auf der Grundlage des vorhandenen Arteninventars unter besonderer Berücksichtigung der Vorkommen seltener und gefährdeter Arten sowie von Gebäude- und Höhlenbrütern.

4.9.4 Erfassung der Fledermäuse

Die Kartierung zielt auf die Arterfassung sowie Erfassung von Jagdgebieten, Flugwegen, möglichen Quartieren, Paarungsquartieren und Paarungsterritorien und der eventuellen Ermittlung von Individuenzahlen der Fledermäuse. Für diesen Untersuchungsrahmen wurde die Detektorkartierung ausgewählt. Der entscheidende Vorteil der Detektor-Methode liegt darin, dass die Tiere in keiner Weise beeinträchtigt werden. Als Untersuchungsumfang wurden 3 Detektor-Begehungen zur Erfassung der Fledermäuse im Untersuchungsgebiet festgelegt und im Mai und September/Oktober 2007 durchgeführt. Die Begehungen begannen jeweils in der frühen Dämmerung, um auch den Ausflug der "frühesten" Fledermausarten zu erfassen und endeten am frühen Morgen. Die morgendliche Dämmerung eignet sich besonders zur Ermittlung von Quartieren (Schwärmverhalten). Eine der drei Begehungen wurde im Herbst auf zwei Termine verteilt (eine Abend-, eine Morgen-Begehung). Bei der Suche nach Fledermausaktivitäten (jagende oder durchfliegende Tiere) ist die Punkt- und die Transekt-Kartierung entlang von Leitstrukturen angewandt worden. Die Strecken wurden zu Fuß abgegangen.

Soweit möglich erfolgte die Artbestimmung zusätzlich zum Abhören der Rufe mittels Detektor auch durch Sichtbeobachtungen (z.T. unter Einsatz eines lichtstarken Halogen-Handscheinwerfers) des Flug- und Jagdverhaltens sowie weiterer artspezifischer Merkmale.

Es muss darauf hingewiesen werden, dass generell die tatsächliche Anzahl der Tiere, die ein bestimmtes Jagdgebiet oder eine Flugroute im Laufe des Untersuchungszeitraums nutzen, aus methodischen Gründen nicht genau zu bestimmen ist. Eine Individualerkennung per Detektor ist nicht möglich und so kann nicht immer festgestellt werden, ob eine Fledermaus mehrere Male an einem Ort jagte, oder ob es sich dabei um mehrere Tiere handelte, es sei denn Sichtbeobachtungen konnten bei der Detektorarbeit hinzugezogen werden.

4.9.5 Schalltechnische Untersuchung

Die schalltechnische Untersuchung wurde getrennt für Gewerbe- und Verkehrslärm mit dem Programm SoundPLAN durchgeführt.

Die Berechnungen zum Gewerbelärm wurden für folgende Fälle durchgeführt:

- (a) Kfz-Fahrten des vorhandenen Gewerbes innerhalb des Geltungsbereichs im Prognosenullfall,
- (b) Kfz-Fahrten des im Geltungsbereich verbleibenden Gewerbes im Prognoseplanfall,
- (c) Schallquellen des Sondergebietes im Prognoseplanfall,
- (d) Kfz-Fahrten des im Geltungsbereich verbleibenden Gewerbes und Schallquellen des Sondergebietes im Prognoseplanfall (energetische Summe aus (b) und (c)).

Die Berechnungen des Verkehrslärms erfolgten für den Prognosenullfall (mit derzeit vorhandener Bebauung innerhalb des Plangeltungsbereiches und mit den Verkehrswerten als Prognose für 2015) und für den Prognoseplanfall (mit geplanter Bebauung innerhalb des Plangeltungsbereiches und mit den Verkehrswerten als Prognose für 2015).

4.9.6 Lufthygienische Untersuchung

Durch die Luftschadstoffuntersuchung wurde geprüft, ob durch die durch die Planung ermöglichten Nutzungen erhöhte Konzentrationen an Luftverunreinigungen verursacht werden, die Grenz- oder Schwellenwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit überschreiten. Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe. Luftverunreinigungen können Menschen, aber auch Tiere, Pflanzen oder Sachen schädigen, d.h. Gesundheit, Wohlbefinden oder die Besitzausübung beeinträchtigen. Schwierigkeiten bei der Untersuchung sind nicht aufgetreten.

4.10 Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Anlage 1 zum BauGB Nr. 3. b).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Mensch und seine Gesundheit und Bevölkerung sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach sich ziehen wird. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung für diese Schutzgüter zu planen.

Im öffentlich-rechtlichen Vertrag ist vereinbart, dass nach Errichtung des Baumarktes innerhalb von bzw. nach 2 Jahren ein Monitoringverfahren durchgeführt wird,

um in fachlicher Hinsicht feststellen zu können, wie sich die Verkehrssituation tatsächlich entwickelt hat und darstellen wird.

Entsprechend § 4c BauGB werden die zuständigen Fachbehörden bei Hinweisen auf unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen im Zuge der Durchführung des Bebauungsplans geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen.

4.11 Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Baumarktes mit Gartencenter und Baustoffhandel zu schaffen und Flächen für Gewerbe bereit zu stellen.

Zeitlicher Ausgangspunkt für die Betrachtung der Umweltauswirkungen ist der Umweltzustand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses. Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 26. August 2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes 4-27 beschlossen.

Bei der Umweltprüfung wurden Gutachten zum Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln, Biotoptypenkartierung und Kartierung des Baumbestandes, eine verkehrstechnische Untersuchung, eine schalltechnische und eine lufthygienische Untersuchung und eine Untersuchung des Bodens hinsichtlich altlastenverdächtiger Flächen berücksichtigt.

Der Geltungsbereich liegt in keinem Schutzgebiet. Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebieten) sind durch die Planung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich ist im Bestand durch einen hohen Versiegelungsgrad von 71% gekennzeichnet. Bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter stellt dies eine extreme Vorbelastung und Einschränkung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar. Dennoch ist mit der Planung eine Neuversiegelung um 1,2 ha verbunden. Dies hat negative Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter Boden und Klima/Luft zur Folge. Bezogen auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere hat insbesondere die Beseitigung des Baumbestandes an der Schwarzbacher Straße negative Umweltauswirkungen, da die Bäume Fledermäusen als Jagdgebiet dienen.

Die Planung führt nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen des Schutzgutes Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung durch Luft- und Lärmemissionen. Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Bezogen auf das Schutzgut Wasser gibt es sogar positive Auswirkungen, da bestehende Belastungen des Bodens beseitigt werden und das Niederschlagswasser zu einem Großteil zur Versickerung gebracht werden soll.

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde für die nachgewiesenen Vögel und Fledermäuse untersucht, ob die Planung zu Verstößen gegen die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG führt. Nur für die Gebäudebrüter drohte aufgrund des Verlustes ganzjährig geschützter Lebensstätten ein Verbot gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Hierfür wurde ein Antrag auf Befreiung von den Verboten nach § 67 BNatSchG gestellt, der durch die Oberste Naturschutzbehörde gewährt wurde.

Der Bebauungsplan setzt zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen (hier negative Auswirkungen auf das Ortsbild) unter Anderem eine Durchgrünung der

Stellplatzanlage fest. Außerdem wurde im öffentlich-rechtlichen Vertrag die Versicherung des Regenwassers festgelegt.

Zur Bilanzierung der Eingriffe, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, wird das „Vereinfachte Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin angewandt. Der Verfahrensansatz wurde vor allem für die Anwendung von kleinräumigen, innerstädtischen Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung entwickelt und findet hier Anwendung.

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB soweit wie möglich zu vermeiden. Im Gewerbe- und im Sondergebiet ist nur ein Teil des ermittelten Eingriffs ausgleichspflichtig. Die Eingriffe können durch eine extensive Dachbegrünung auf rund 9.400 m² Fläche ausgeglichen werden.

Die Alternativenprüfung ergibt, dass sich unter den gegebenen Voraussetzungen weder eine Standortalternative noch ein alternatives Bauungskonzept vorzuschlagen ist, das zu geringeren Umweltauswirkungen führt.

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden, Klima/Luft und Pflanzen und Tiere und Landschaftsbild nach sich ziehen wird. Für deren Überwachung ist die Einhaltung der Pflanzfestsetzungen und der extensiven Dachbegrünung vorgesehen. Im öffentlich-rechtlichen Vertrag ist außerdem festgelegt, innerhalb von bzw. nach 2 Jahren festzustellen, wie sich die Verkehrssituation tatsächlich entwickelt hat.

5 Begründung und Abwägung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Sondergebiet

Die Flächen für den geplanten Baumarkt werden als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Baumarkt mit Gartencenter und Baustoffhandel“ festgesetzt. Da es sich bei der im Sondergebiet durch die Festsetzungen ermöglichten Nutzung um einen großflächigen Einzelhandelbetrieb mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² handelt, ist dieser nur in Kerngebieten oder in hierfür festgesetzten Sondergebieten zulässig. Um am westlichen Kurfürstendamm die künftige Entwicklung unter Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Zentrenstruktur gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu steuern, erfolgen eine Begrenzung der Verkaufsfläche sowie eine Regelung der zulässigen Kernsortimente und der zentrenrelevanten Randsortimente⁶⁰. Die zulässige Verkaufsfläche darf im Sondergebiet insgesamt eine Größe von 18.750 m², das zulässige Randsortiment darf eine Verkaufsfläche von 2.550 m² nicht überschreiten (siehe T.F. 1). Insbesondere in Bezug auf die verfolgten städtebaulichen Ziele und die Lage im Eingangsbereich des zentralen Versorgungsbereichs „Kurfürstendamm“ sind hier gemäß Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Vorausset-

60. Die Sortimentsauswahl orientiert sich an dem beabsichtigten Verkaufssortiment des Baumarktes. Die Gruppen / Klassen entsprechen der „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ des Statistischen Bundesamtes 2003. Sortimente, die nicht eindeutig zugeordnet werden konnten, wurden separat aufgelistet (z.B. Fliesen, Maschinenverleih)

zungen für eine Erhöhung der Verkaufsfläche auf 2.550 m² für zentrenrelevante Sortimente gegeben.

Die Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente orientiert sich an der „Liste der zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente für den Einzelhandel“ der Ausführungsverordnung (AV) Einzelhandel. Im Regelfall stellen die branchenüblichen Kern- und Randsortimente sowie sonstige Serviceeinrichtungen eines Bau- und Gartenmarktes keine besondere Problematik im Hinblick auf ihre Zentrenrelevanz dar. Voraussetzung ist jedoch, dass insbesondere die branchenüblichen Randsortimente nur ausnahmsweise oder als untergeordnete Nutzungen zulässig sind. Die Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf 2.550 m² dient diesem Ziel. Sie umfasst rund 14% der Verkaufsfläche und überschreitet damit zwar das entsprechend der AV Einzelhandel als verträglich eingeordnete Maß von 10%. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat der Überschreitung aber auf Grund der besonderen Lage am Kurfürstendamm als wichtigem Einkaufsboulevard zugestimmt. Negative Auswirkungen auf die bestehende Zentrenstruktur werden bei der Begrenzung auf 2.550 m² nicht gesehen. Bei einer weiteren Erhöhung wäre eine stärkere Betroffenheit kleinteiliger umliegender Einzelhandelsstrukturen zu befürchten. Die Festsetzung der zulässigen zentrenrelevanten Sortimente erfolgt durch Benennung der einzelnen abgestimmten Teilsortimente mit Angabe der jeweiligen Warengruppennummer. Für das jeweilige zentrenrelevante Randsortiment ist eine Flächenbegrenzung von jeweils 800 m² gewährleistet. Hiermit wird sichergestellt, dass durch die Verkaufsfläche einzelner Randsortimente nicht die Schwelle der Großflächigkeit überschritten wird. Ohne konkrete Benennung der Sortimente wäre es möglich, die zulässige Verkaufsfläche durch ein Sortiment (z.B. Lebensmittel) auszuschöpfen. Die Festsetzung stellt damit aus städtebaulicher Sicht sicher, dass durch den im Sondergebiet möglichen Verkauf zentrenrelevanter Sortimente keine unerwünschten negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur im Umfeld verursacht werden. Die baugebietsbezogene Verkaufsflächengrenze bezieht sich auf das gesamte Sondergebiet. Sie kann auf § 11 Abs. 1 und 2 Satz 1 BauNVO gestützt werden, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans wie in vorliegendem Fall die Errichtung nur eines einzigen Einzelhandelsbetriebes zulassen; da dann die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch ist (BVerwG, Urteil v. 24. März 2010 – 4 CN 3.09).

Größe des Baumarktes

Die durch die Festsetzungen ermöglichte Nutzung überschreitet die in den AV Einzelhandel begrenzte Größe von Bau- und Gartenmärkten von 15.000 m² Bruttogrundfläche (StEP 2020, Leitlinie 19). Entsprechend den Ausführungen der AV Einzelhandel, Anhang V, Leitlinie 19 kann die Begrenzung von Bau- und Gartenfachmärkten auf 15.000 m² ausnahmsweise überschritten werden, wenn damit andere wichtige Ziele erreicht werden können. Diese Voraussetzung ist für den geplanten Baumarkt gegeben. Folgende Gründe sind hierfür ausschlaggebend:

Der Geltungsbereich liegt in zentraler und damit für das Stadtbild wichtiger Lage am westlichen Ende des Kurfürstendamms. Es ist der Eingangsbereich zum Kurfürstendamm. Der derzeit unbefriedigenden Situation mit einem eingeschossigen Baukörper direkt am Kurfürstendamm und einem ungeordnetem Gewerbegebiet auf dem darunter liegenden ehemaligen Güterbahnhofsgelände soll durch eine städtebauliche Aufwertung begegnet werden.

Folgende wichtige Komponenten zur Zielerreichung waren bei der Entwicklung eines Konzeptes zu berücksichtigen:

- Die Gebäude zum Kurfürstendamm sind im Sinne einer Wahrnehmung künftiger Nutzungen im öffentlichen Raum optisch ansprechend zu gestalten.
- Der Kurfürstendamm soll mit einer straßenbegleitenden Bebauung eingefasst werden.
- Für eine klare städtebauliche Ausrichtung ist auch an der zu den Bahngleisen orientierten Seite eine klare bauliche Kante zu definieren, da dieser Bereich sowohl von der Kurfürstendammbrücke als auch von dem benachbarten S – Bahnhof Halensee sehr gut einzusehen ist.
- Die Höhe der künftigen Gebäude ist an benachbarten Gebäuden zu orientieren. Insbesondere die Gebäude in der Schwarzbacher Straße sollen als Anhaltspunkte für die geplante Höhenentwicklung dienen.
- Die Höhenentwicklung muss auch die Höhendifferenzen zwischen der Kurfürstendammbrücke und dem Güterbahnhofsgelände berücksichtigen.

Baumärkte werden in der Regel eingeschossig ausgeführt, da hierdurch die internen Betriebsabläufe sowie die Kundenführung optimiert werden können. Fahrtreppen, Fahrstühle etc., die von den Kunden als Hindernis empfunden werden, können bei einer eingeschossigen Bauweise vermieden werden. Die Entscheidung zur Realisierung von zwei Ebenen am Standort Halensee ist den örtlichen Verhältnissen geschuldet. Die Zweigeschossigkeit ermöglicht, der Höhendifferenz zwischen dem Kurfürstendamm und dem Güterbahnhofsgelände in angemessener Form zu begegnen und gleichzeitig die komplette Nutzung in den stadträumlichen Zusammenhang des Kurfürstendamms in sichtbarer und ansprechender Form zu integrieren. Der „Stadtgarten“ (Gartenmarkt) kann sich in offener Weise präsentieren. Dem Kurfürstendamm zugewandt soll ein verglaster Eingangsbereich entstehen, der als halböffentlicher Raum eine Verknüpfung mit der Nutzung auf dem Kurfürstendamm erzielen und damit zur Belebung des Bereichs beitragen kann.

Die Entscheidung, das Gartencenter in der oberen Ebene unterzubringen, resultierte aus der Möglichkeit der optischen Präsentation ansprechender Produkte, hier Pflanzen, am Kurfürstendamm sowie aus den für diese Abteilung benötigten Flächenbedarf. Der ausgewählte Entwurf aus dem Gutachterverfahren zur Fassadengestaltung führt den Gedanken des Kurfürstendamms als Einkaufsboulevard fort, in dem die Fassade zum Kurfürstendamm optisch als Schaufenster in der gesamten Breite und Höhe des Gebäudes ausgeführt wird. Der Entwurf sieht am Kurfürstendamm ein Gebäudeteil vor, das durch Glas im Dachbereich und an den Seitenwänden optisch vom Hauptbaukörper im Sinne eines Schaufensters abgesetzt ist.

Die Größe der Ebene auf dem Niveau des Kurfürstendamms resultiert neben dem benötigten Flächenbedarf für das Gartencenter und dem zusätzlichen Raum für die Verbindung beider Ebenen auch aus den städtebaulichen Anforderungen, eine deutlich wahrnehmbare bauliche Kante am Kurfürstendamm zu definieren. Diese erstreckt sich bei einer Baukörpertiefe von rund 45 m (bzw. 74 m einschließlich der Umfassungswände für den Freiverkauf) in einer Länge von ca. 84 m, was in etwa der Fassadenlänge des KaDeWe's am anderen Ende des Kurfürstendamms/Tauentzienstraße entspricht.

Die ca. 2.400 m² große ungedeckte, aber nach dem ausgewählten Fassadentwurf eingefasste Verkaufsfläche des Gartencenters auf dem Dach des Baumark-

tes ist aufgrund der fehlenden Überdachung nur in die Verkaufsfläche, nicht hingegen in die Geschossfläche einzurechnen.

Die Verlagerung und Überbauung des rund 900 m² großen Anlieferbereichs in den Bereich am Kurfürstendamm führte zu einer weiteren Vergrößerung der Baumasse. Diese Lösung wurde gewählt, um den Anforderungen an eine optisch ansprechende Gestaltung im westlichen Bereich entlang der S-Bahntrasse zu entsprechen. Sie führt somit aus städtebaulichen Gründen zu einer Vergrößerung der Geschossfläche von rund 900 m².

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat mit Schreiben vom 15. Juli 2008 der Überschreitung der Gesamt-Bruttogrundfläche zugestimmt, wenn alle Möglichkeiten zur Optimierung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zum Kurfürstendamm ausgeschöpft werden. Zur Sicherstellung einer qualitätsvollen Architektur ist ein Gutachterverfahren zur Fassadengestaltung durchgeführt und das Ergebnis in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag festgeschrieben worden. Die von der Senatsverwaltung geforderten Voraussetzungen wurden damit erfüllt. Der ausgewählte Entwurf dient dem Bebauungsplan als Grundlage. Zur Regelung der Art und des zulässigen Umfangs der Nutzung wird folgende textliche Festsetzung gewählt:

T.F. 1

Das Sondergebiet dient der Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit der Zweckbestimmung „Baumarkt mit Gartencenter und Baustoffhandel“. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 18.750 m². Zulässig ist der Verkauf von folgenden Kernsortimenten (Warengruppen des Statistischen Bundesamtes 2003):

Kraftwagenteile und Zubehör (50.30.3)

Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden (51.15.4)

Anstrichmittel (52.42.2)

Wohnmöbel / Campingmöbel (52.44.1)

Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1)

Bau- und Heimwerkerbedarf, elektrotechnische Erzeugnisse, Fliesen, Bauchemie Maschinen und Maschinenzubehör sowie Maschinenverleih (52.46.3)

Tapeten und Bodenbeläge (52.48.1)

Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Sämereien, Düngemittel (52.49.1)

Bootszubehör (52.49.8)

Brennstoffe (52.49.9)

Im Umfang der zulässigen Verkaufsfläche darf für zentrenrelevante Randsortimente eine Verkaufsfläche von 2.550 m² nicht überschritten werden. Innerhalb dieser Verkaufsfläche sind folgende Sortimente bis zu einem maximalen Flächenanteil von 800 m² zulässig:

Haushaltsreiniger (52.33.2)

Arbeitsschuhe / Arbeitskleidung (52.42/43)

Beleuchtungsartikel (52.44.2)

Haushaltsgegenstände (52.44.3)

keramische Erzeugnisse und Glaswaren (52.44.4)

Flecht- und Korbmöbel (52.44.6)

Heimtextilien (52.44.7)

Bücher, Zeitschriften (52.47)
Kunstgewerbliche Erzeugnisse / Fertigbilder (52.48.2)
Blumen / Pflanzen ausgenommen Beetpflanzen,
Wurzelstöcke und Blumenerde (52.49.1)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (52.49.2)
Fahrradzubehör (52.49.7)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO)

Gastronomische Einrichtungen

In den Baugebieten sind Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig (siehe T.F. 2).

Die Festsetzung ermöglicht für das Sondergebiet die Realisierung gastronomischer Einrichtungen innerhalb des beabsichtigten Baumarktes und bietet gleichzeitig die Möglichkeit der Attraktivitätssteigerung des Straßenraumes durch Ansiedlung gastronomischer Bereiche in untergeordnetem Maß am Kurfürstendamm. Die Beschränkung der Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften in den Gewerbegebieten als Ausnahme dient der Sicherung der gewerblichen Flächen primär für handwerks- und produktionsorientierte Betriebe. Der Verbleib der vorhandenen Betriebe ist Leitgedanke der Planung, um innerstädtische verarbeitende Gewerbebetriebe im Bezirk zu halten. Die Festsetzung sichert eine Feinsteuerungsmöglichkeit zur Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften, so dass auch künftig Flächen in ausreichendem Maß für die am Standort vorhandenen Betriebe zur Verfügung stehen werden. Sie unterbindet demgegenüber eine Häufung von Gastronomiebetrieben zugunsten einer Funktionsmischung. Ziel der Ausnahmeprüfung im Zulassungsverfahren ist eine Sicherung der Gebietsverträglichkeit unter dem Gesichtspunkt der Größe und Art des Betriebes und dem damit verbundenen nächtlichen Besucherverkehr. Betriebe zur Versorgung der Gewerbegebiete wären in diesem Sinne als positiv zu bewerten, wohingegen eine Ansiedlung von Betrieben, die einen höheren Zielverkehr erzeugen ist nicht wünschenswert ist.

T.F. 2

In den Baugebieten sind Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Stellplätze

Im Sondergebiet sind maximal 450 Stellplätze zulässig (siehe T.F. 10). Die Anzahl resultiert aus dem Bedarf für den Baumarkt und Baustoffhandel. Die Erschließung der Stellplatzanlage erfolgt über die auszubauende Straße Am Güterbahnhof Halensee. Die Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Stellplätze sichert den Stellplatzbedarf des Baumarktes, verhindert aber weitere Stellplätze, die nicht in funktionalem Zusammenhang mit dem Baumarkt stehen. Damit ist die Vertretbarkeit der Planung in verkehrlicher Hinsicht gewährleistet.

T.F. 10

Im Sondergebiet sind maximal 450 Stellplätze zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 BauNVO)

5.1.2 Gewerbegebiete

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs werden zwei Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Gewerbegebiete sollen entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung primär den im Geltungsbereich bereits ansässigen Gewerbebetrieben dienen und den Verbleib der Gewerbebetriebe in zentraler Innenstadtlage planungsrechtlich sichern. Die Gliederung in zwei Gewerbegebiete resultiert aus unterschiedlichen situationsbezogenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung.

Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Tankstellen

Die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (siehe T.F. 3). Dies betrifft nicht die vorhandene und genehmigte Betriebstankstelle, sondern bezieht sich auf Tankstellen als eigenständige Hauptnutzungen.

Der Ausschluss dient dem städtebaulichen Ziel, die gewerblichen Bauflächen vornehmlich für handwerksorientierte und produktionsorientierte Betriebe vorzuhalten. Auf Grund der Lage an der werbewirksamen Stadtautobahn besteht die Gefahr der Ansiedlung von Tankstellen. Eine Ansiedlung von Tankstellen ist auch auf Grund der eingeschränkten Erschließung nicht erwünscht, da das Gebiet ausschließlich über die Schwarzbacher Straße erschlossen ist. Tankstellen würden zusätzlichen nächtlichen Verkehr verursachen, der insbesondere in der Schwarzbacher Straße zu einer Verschärfung der Lärmsituation führen würde.

T.F. 3

In den Gewerbegebieten sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Tankstellen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

Betriebswohnungen

Die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig (siehe T.F. 4). Der Ausschluss der Wohnnutzungen erfolgt aus Erwägungen des Immissions-schutzes. In den Gewerbegebieten sind bereits im Bestand erhebliche Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - zu verzeichnen. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) werden bereits im Bestand überschritten. Ursache hierfür ist das Verkehrsaufkommen und die daraus resultierenden Emissionswerte auf den umgebenden Straßen und dem Bahngelände. Insbesondere die angrenzende Autobahn BAB A 100 trägt hierzu bei. Auf Grund der hohen Überschreitungen können gesunde Wohnverhältnisse nicht gesichert werden, so dass die genannten Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

T.F. 4

In den Gewerbegebieten sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

Vergnügungsstätten

Die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig (siehe T.F. 5).

Der Ausschluss dient dem städtebaulichen Ziel, die gewerblichen Bauflächen vornehmlich für handwerkorientierte und produktionsgeprägte Betriebe vorzuhalten. Auf Grund der Lage an der werbewirksamen Stadtautobahn besteht die Gefahr, dass sich Vergnügungsstätten ansiedeln wollen. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist auf Grund der eingeschränkten Erschließung nicht erwünscht, da das Gebiet ausschließlich über die Schwarzbacher Straße erschlossen ist. Die genannten Nutzungen würden zusätzlichen nächtlichen Verkehr verursachen, der insbesondere in der Schwarzbacher Straße zu einer Verschärfung der Lärmsituation führen würde.

Durch den Ausschluss der genannten Nutzungen wird die derzeit zulässige Nutzung des Gewerbegebietes eingeschränkt. Der Ausschluss betrifft jedoch nur wenige Nutzungsarten und führt zu keiner erkennbaren Wertminderung. Bislang waren auch keine der genannten Nutzungen im Gewerbegebiet vorhanden, so dass auch keine tatsächlich realisierte Nutzung aufgehoben wird und der Ausschluss zumutbar ist.

T.F. 5

In den Gewerbegebieten ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

5.2 Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksflächen

5.2.1 Grundfläche/Geschossfläche/Baumassenzahl

Grundfläche

Die zulässigen bebaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung der überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen im SO sowie in den Gewerbegebieten durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl bestimmt.

Im Sondergebiet begründet sich der Verzicht auf die Festsetzung einer Grundfläche aus den gewählten überbaubaren Flächen, die das städtebaulich vorgesehene Konzept des Baumarktes einschließlich Drive-In widerspiegeln. Der gewählten erweiterten Baukörperausweisung liegt die vorgesehene städtebauliche Figur zugrunde, die einen angemessenen Spielraum für den Entwurf des geplanten Baumarktes lässt.

Die erweiterten Baukörperausweisungen im Sondergebiet werden mittels Baugrenzen festgesetzt. In den Gewerbegebieten wird die zulässige bauliche Dichte durch die Festsetzung von Grundflächen- und Baumassenzahlen (als Höchstgrenzen) geregelt. Im GE 1 wird mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 innerhalb der festgesetzten Baugrenzen die Überbauung einer Fläche von 8.260 m² ermöglicht. Im GE 2 erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 0,5. Damit wird innerhalb der festgesetzten Baugrenzen die Überbauung einer Fläche von 2.850 m² ermöglicht. Da bei dieser Baukörperausweisung eine Festsetzung der Bauweise weiterhin nicht erfolgt, bleiben die Grundstücke, unter Einschränkung durch die Regelungen des Abstandsflächenrechtes, in voller Tiefe überbaubar. Die

hier getroffenen Festlegungen stellen keine „ausdrücklichen Festsetzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 der Berliner Bauordnung dar.

Die Überwindung der Höhendifferenz auf dem Grundstück (ca. 6,00 m) erfolgt über eine Rampe, was einen überdurchschnittlich langen Zufahrtsweg auf den Grundstücken zur Erschließung des Sondergebietes und der Gewerbegebiete erforderlich macht. Darüber hinaus benötigt der beabsichtigte großflächige Einzelhandelsbetrieb eine entsprechend große Stellplatzanlage, um ausreichende Abstellflächen für den motorisierten Kundenverkehr anbieten zu können. Gerade Baumarktkunden sind auf Grund der oft voluminösen Produkte auf einen motorisierten Transport angewiesen.

Aus diesem Grund ist eine von § 19 Abs. 4 BauNVO abweichende Regelung und eine Aufnahme folgender Festsetzung erforderlich:

T.F. 8

In den Baugebieten darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche, die sich aus der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ergebende Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit ihren Zufahrten, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

Geschossfläche/Baumassenzahl

Im Sondergebiet wird die zulässige Geschossfläche mit 16.000 m² für den Baumarkt einschließlich Gartencenter (im nördlichen Teil des Grundstücks) und mit 4.200 m² für den Baustoffhandel (im südlichen Teil des Grundstücks) begrenzt. Die Begrenzung soll dem übergeordneten Ziel gerecht werden, die Zentrenstruktur gemäß den Ausführungsvorschriften zum Einzelhandel (AV Einzelhandel) bzw. des StEP Zentren 2020 nicht zu beeinträchtigen. Aus den Festsetzungen errechnet sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,48.

In den Gewerbegebieten wird die Baumasse gemäß § 21 BauNVO als Baumassenzahl BMZ im GE 1 mit 3,6 und im GE 2 mit 5,6 festgesetzt.

Im Gewerbegebiet GE 1 ermöglicht die BMZ von 3,6 eine Baumasse von ca. 37.375 m³ und entspricht dem ermittelten Flächenbedarf für die hier verbleibenden Gewerbebetriebe.

Im Gewerbegebiet GE2 ist eine Baumassenzahl von 5,6 festgesetzt, die einer Baumasse von ca. 31.360 m³ entspricht. Das gewählte Nutzungsmaß leitet sich aus der geplanten Bebauung ab, die im Sinne einer städtebaulichen Akzentuierung eine höhere Baumasse erfordert.

Folgende Grund-, Geschossflächen- und Baumassenzahlen werden durch Festsetzungen erzielt bzw. festgesetzt:

Baugebiet	Grundflächenzahl gem. § 19 (2)	Geschossflächenzahl	Baumassenzahl
Sondergebiet	0,46	0,48	/
Gewerbegebiet GE1	0,8	/	3,6
Gewerbegebiet GE2	0,5	/	5,6

Die Baunutzungsverordnung sieht in § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete und sonstige Sondergebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 als Obergrenze vor. Durch die Festsetzungen werden diese Obergrenzen eingehalten.

Die Baunutzungsverordnung sieht in § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete eine Geschossflächenzahl von 2,4 und für Gewerbegebiete eine Baumassenzahl von 10,0 vor. Die Obergrenzen werden in allen Baugebieten unterschritten.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Sondergebiet

Im Sondergebiet darf entsprechend des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes eine maximale Höhe (Oberkante) von 52,0 m (an der Straße am Güterbahnhof Halensee) bzw. 68,0 m über NHN (Bauteil am Kurfürstendamm) nicht überschritten werden. Dies entspricht unter Berücksichtigung einer Geländehöhe von ca. 40,5 m über NHN einer maximalen Gebäudehöhe (Oberkante) von ca. 11,5 m, bzw. 27,5 m.

Für den Gebäudeteil am Kurfürstendamm/an der Kurfürstendammbrücke wird entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und den Anforderungen an eine angemessene Höhenentwicklung am Kurfürstendamm die Höhe auch als Mindesthöhe mit 61,0 m über NHN festgesetzt. In Orientierung an der Traufhöhe der vorhandenen Wohnhäuser an der Schwarzbacher Straße liegt die Mindesthöhe an der Kurfürstendammbrücke bei ca. 14,0 m über dem Niveau des Gehweges. Die Festsetzung einer Mindesthöhe begründet sich aus der örtlichen Situation. Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurden verschiedene mögliche Höhenentwicklungen diskutiert. Als Orientierung dienten der Solitär am Kurfürstendamm 119 mit ca. 74 m über NHN sowie die Wohngebäude an der Schwarzbacher Straße mit ca. 61 m über NHN. Da die Aufnahme der Gebäudehöhe des Solitärs auf Grund der geplanten Gebäudelänge von ca. 84 m zu einer den städtebaulichen Rahmen der Umgebung sprengenden Massivität führen würde, wurde einer grundsätzlichen Orientierung an den Traufhöhen der Gebäude entlang der Schwarzbacher Straße der Vorrang gegeben. Um sicherzustellen, dass eine dem Ortsbild angemessene Höhenentwicklung durch den geplanten Baukörper auch tatsächlich realisiert wird, ist eine Mindesthöhe von 61,00 m über NHN einzuhalten. Somit kann gewährleistet werden, dass sich die heterogene Struktur an dieser Stelle nicht weiter verfestigt und das städtebauliche Ziel einer Harmonisierung des Ortsbildes erzielt werden kann. Die maximal zulässige Höhe (Oberkante) baulicher Anlagen von 68,00 m über NHN begründet sich mit der für Berlin typischen Traufhöhe, die nicht überschritten werden soll (gemessen am Höhenniveau der Kurfürstendammbrücke). Der ausgewählte Entwurf aus dem Gutachterverfahren zur Fassadengestaltung hat sich an diesen Höhenvorgaben orientiert. Eine Verminderung der zulässi-

gen Gebäudehöhen zur Reduzierung der Schallreflexionen soll aus städtebaulichen Gründen nicht erfolgen. Die Reflexionsproblematik kann auch auf Grundlage der festgesetzten Höhen in der Abwägung bewältigt werden (vgl. II.6.4 Auswirkungen auf die Umwelt).

Dachaufbauten

Im Sondergebiet kann innerhalb der Teilflächen, für die eine maximale Oberkante von 52,0 m über NHN festgesetzt ist, die ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Dachaufbauten zugelassen werden (siehe T.F. 6), wenn

- sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen wie Lüftungs- oder Belichtungsanlagen, Rauchgasventilatoren dienen,
- eine Höhe von 3,0 m und einen Umfang von insgesamt 500 m² nicht überschreiten,
- mindestens 5,0 m hinter die Baugrenze zurücktreten und
- die zulässige Geschossfläche nicht überschritten wird.

Bei gewerblich genutzten Gebäuden ist regelmäßig mit technischen Aufbauten zu rechnen. Die Festsetzung gewährleistet die Zulässigkeit unter den genannten Voraussetzungen, da sie für die Funktionsfähigkeit des Gebäudes erforderlich sind. Da sie im publikumswirksamen Straßenraum optisch nicht bzw. kaum wahrgenommen sollen, müssen sie 5,0 m hinter die Baugrenze zurücktreten. Dies verhindert, dass Dachaufbauten durch Errichtung im Bereich der Außenkanten der Gebäude zu einer optischen Erhöhung der Gebäudefassaden führen. Die Festsetzungen erfolgen als gestalterische Anforderungen im Sinne einer Beruhigung der Dachlandschaft und des öffentlichen Stadtraums.

T.F. 6

Im Sondergebiet kann innerhalb der Teilflächen, für die eine Oberkante von 52,0 m ü NHN festgesetzt ist, die Überschreitung der festgesetzten Oberkante ausnahmsweise durch Dachaufbauten zugelassen werden, wenn

- sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen wie Lüftungs- oder Belichtungsanlagen, Rauchgasventilatoren dienen,*
- eine Höhe von 3,0 m und einen Umfang von insgesamt 500 m² nicht überschreiten*
- mindestens 5,0 m hinter die Baugrenze zurücktreten und*
- die zulässige Geschossfläche nicht überschritten wird.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO)

Gewerbegebiete

Im Gewerbegebiet GE 1 wird die Höhe (Oberkante) baulicher Anlagen auf 52,0 m über NHN begrenzt. Dies entspricht unter Berücksichtigung einer Geländehöhe von ca. 40,5 m über NHN einer Gebäudehöhe von ca. 11,5 m. Die Höhe resultiert aus der städtebaulichen Konzeption für das angrenzende Sondergebiet und lässt eine einheitliche Höhenentwicklung zu.

Im Gewerbegebiet GE 2 ist eine Gebäudehöhe von 57,5 m über NHN zulässig, was einer Höhe von ca. 17,0 m über Gelände entspricht. Die damit begrenzte Ge-

bäudehöhe dient einer städtebaulichen Akzentuierung als Abschluss des Gewerbegebietes. Eine Verminderung der zulässigen Gebäudehöhen zur Reduzierung der Schallreflexionen soll aus städtebaulichen Gründen nicht erfolgen. Die Reflexionsproblematik kann auch auf Grundlage der festgesetzten Höhen in der Abwägung bewältigt werden (vgl. II.6.4 Auswirkungen auf die Umwelt). Technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (Oberkante) überschreiten (siehe T.F. 7).

T.F. 7

In den Gewerbegebieten kann die festgesetzte Oberkante durch technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO)

Die sich aus den zulässigen Gebäudehöhen im Zusammenhang mit der überbaubaren Grundstücksfläche ergebenden Abstandsflächen liegen weitestgehend auf den Grundstücken selbst, bzw. reichen nicht über die Mitte der jeweiligen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche, Bahngelände) hinaus.

5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO im Sondergebiet für den Hauptbaukörper und für das Drive-In-Gebäude mittels Baugrenzen festgesetzt. In den Gewerbegebieten wird eine flächenmäßige Ausweisung vorgenommen.

Sondergebiet

Die erweiterte Baukörperausweisung im Sondergebiet leitet sich aus dem städtebaulichen Grundgedanken einer qualifizierten Bebauung im bedeutsamen Eingangsbereich zum Kurfürstendamm ab. Die Festsetzung der Baugrenzen sichert die Umsetzung des in dem Gutachterverfahren zur Fassadengestaltung ausgewählten Entwurfs und gewährleistet eine Umsetzung der gewählten städtebaulichen Kubatur für den Baumarkt. Die Auswahl des Entwurfs ist im Einvernehmen mit dem Eigentümer erfolgt. Ziel der Festsetzung sowie der Regelungen zur Fassadengestaltung im öffentlich-rechtlichen Vertrag ist die Sicherung einer dem Ortsbild angemessenen hochwertigen Bebauung am Kurfürstendamm, so dass das Erscheinungsbild an dieser Stelle deutlich aufgewertet werden wird. Zwischen dem Land Berlin (vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung) und dem Grundstückseigentümer wurde ein Gestattungsvertrag geschlossen. Danach kann der Hauptbaukörper an die Brückenplatte der Kurfürstendammbücke unter Berücksichtigung des technisch erforderlichen Abstandes von mindestens 50 cm herangerückt werden. Dies wurde bei der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt.

Die zwischen dem Hauptbaukörper des Baumarktes und der Stützmauer der Kurfürstendammbücke liegende Fläche wird ebenfalls als überbaubare Fläche festgesetzt. Die Festsetzung sichert auf Ebene des ehemaligen Güterbahnhofes den Anbau des Baumarktes an die Stützmauer des Kurfürstendamms - die hier vorhanden ist und in ihrer Funktion erhalten werden. Auf Grund der Höhenbegrenzung (Oberkante) von 47,5 m über NHN ragt die Bebauung in diesem Bereich nicht über das Straßenniveau des Kurfürstendamms hinaus. Die Festsetzung gewährleistet die bauliche Schließung der Lücke zwischen der Stützmauer der Stra-

ße und dem aus städtebaulichen Gründen zurückgesetzten Hauptbaukörper des Baumarktes. Im südlichen, für den geplanten Drive In Baumarkt vorgesehenen Teil des Sondergebietes erfolgt eine erweiterte Baukörperfestsetzung mit einem Abstand von 3 m zum nordöstlich angrenzenden Bahngelände sowie 7 m zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet. Der Bebauungsplan folgt mit seinen Festsetzungen in diesem Bereich damit den konkret vorliegenden Planungen.

Im nördlichen Bereich des Sondergebietes werden die nach § 6 Abs. 5 BauOBlIn erforderlichen Abstandsflächen von $0,4 H$ bzw. mindestens 3,0 m zur benachbarten Bahnfläche bis auf den Bereich an der Kurfürstendammbrücke eingehalten. Hier fallen Abstandsflächen des geplanten Hauptbaukörpers auf die unterhalb des Brückenbauwerks liegende Bahnfläche sowie den Kurfürstendamm. Die östlichen Baugrenzen des südlichen Baufeldes (für den Drive In) liegen in einem Abstand von ca. 3,0 m zur Grundstücksgrenze und von ca. 9,0 m zur nächstgelegenen Gleisachse. Im Zusammenhang mit den Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe ergibt sich eine Abstandsfläche von 4,6 m. Ein Eingriff in das Lichtraumprofil oder in einen Bereich für ggf. erforderliche Mastanlagen erfolgt nicht. In der Abwägung wird die hier betrachtete Bahnfläche als öffentliche Verkehrsfläche eingestellt. Die zu beurteilenden Abstandsflächen sind damit als zulässig zu betrachten.

Gewerbegebiete

In den Gewerbegebieten ist eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen gesichert. Die Anordnung baulicher Anlagen bleibt den Konzeptionen der Grundstückseigentümer überlassen. Auf Grundlage der Bestimmungen der Bauordnung für Berlin müssen Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück liegen, dürfen sich jedoch auch bis zur Mitte von öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen erstrecken. In der Abwägung wird die nordöstlich des Geltungsbereichs liegende Bahnfläche als öffentliche Verkehrsfläche eingestellt. Bei einer Tiefe der Bahnanlagen von mindestens 30 m und erforderlichen Abstandsflächen in Gewerbegebieten nach § 6 Abs. 5 BauOBlIn von $0,2 H$ bzw. mindestens 3,0 m und damit von 3,0 m (GE 1) bzw. 3,5 m (GE 2) wird die Bahnfläche im Bereich der Gewerbegebiete durch die sich auf Grundlage der Festsetzungen ergebenden möglichen Abstandsflächen auf dem Bahngelände nur an ihrem äußersten, von Bahnanlagen unbebauten Rand tangiert. Die östlichen Baugrenzen im Bereich der Gewerbegebiete GE 1 und 2 liegen in einem Abstand von ca. 6,50 m zur nächstgelegenen Gleisachse. Ein Eingriff in das Lichtraumprofil oder in einen Bereich für ggf. erforderliche Mastanlagen erfolgt nicht.

Der Abstand der südöstlichen Baugrenze zur Paulsborner Brücke beträgt 5,0 m. Dieser Abstand ist in Abstimmung mit der für die Unterhaltung der Brücke zuständigen Senatsverwaltung erforderlich, um ausreichenden Platz für Wartungsarbeiten an der Brücke zu gewährleisten. Der Abstand der westlichen Baugrenze zur Geltungsbereichsgrenze beträgt 9,0 m und leitet sich aus der vorhandenen inneren Erschließung der Grundstücke ab.

Im Gewerbegebiet GE 2 beträgt der Abstand der nordwestlichen Baugrenze bis zur Paulsborner Brücke 14,4 m. Damit kann die Fläche für den benötigten Wendekreis zur inneren Erschließung von baulichen Anlagen freigehalten werden. Der Abstand der westlichen Baugrenze zur Geltungsbereichsgrenze beträgt zwischen 3,5 m und 5,5 m und berücksichtigt eine ggf. erforderliche Erschließung außerhalb der überbaubaren Fläche.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Gliederung der Stellplatzanlage im Sondergebiet sowie zur Durchgrünung der Gewerbegebiete ist die Verpflichtung von Bepflanzungen festgesetzt. Je fünf Stellplätze ist ein Einzelbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen (siehe T.F. 11). Die Festsetzung dient insbesondere auf Grund der guten Einsehbarkeit von der Autobahn und vom Kurfürstendamm der gestalterischen Einbindung und der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes. Gleichzeitig dient die Festsetzung als Ausgleich- und Ersatzmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft im SO und den Gewerbegebieten.

T.F. 11

In den Baugebieten sind Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Sondergebiet und in den Gewerbegebieten ist eine Befestigung von Fußwegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig (siehe T.F. 12). Die Festsetzung sichert als Vermeidungsmaßnahme die Reduzierung des mit der zulässigen Überbauung verbundenen Eingriffs.

T.F. 12

In den Baugebieten ist eine Befestigung von Fußwegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten und Lkw-Stellplätze.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz3 NatSchGBIn)

Im Sondergebiet sind mindestens 50% der Dachflächen extensiv zu begrünen (siehe T.F. 13). Die Festsetzung trägt dem Ziel der Aufwertung des Stadt- und Landschaftsbildes Rechnung. Dies ist auf Grund der Lage und der vorhandenen Höhendifferenzen zum Kurfürstendamm mit guten Einsichtsmöglichkeiten von besonderer Bedeutung. Die durch die Planung verloren gehenden Ruderalflächen bieten Insekten Lebensraum. Diese erhalten durch die extensive Dachbegrünung einen Ersatzlebensraum. Damit dient die Dachbegrünung auch dem Ausgleich der festgesetzten Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauGB.

T.F. 13

Im Sondergebiet sind mindestens 50% der Dachflächen extensiv zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.4 Verkehrsflächen

Die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Straßenverkehrsflächen des Kurfürstendamms und der Schwarzbacher Straße werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit Ausnahme einer Teilfläche im nördlichen Teil der Schwarzbacher Straße bestandsorientiert festgesetzt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche obliegt dem zuständigen Fachamt und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans (siehe T.F. 19).

T.F. 19

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die geplante Nutzung liegt ein Verkehrsgutachten zur Machbarkeit der verkehrlichen Erschließung vor, das nach den erfolgten konzeptionellen Änderungen aktualisiert⁶¹ sowie durch langfristige Prognosewerte der gesamten Verkehrsentwicklung⁶² ergänzt wurde. Die Berechnungen der Langzeitprognosewerte erfolgte differenziert als Prognosenußfall (d.h. ohne Baumarkt) und als Prognoseplanfall. Die Verkehrsuntersuchungen zeigten folgende Ergebnisse:

Erschließung des Geltungsbereichs

Für das Sondergebiet wurde ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 5.222 Kfz/Tag prognostiziert. In Folge der räumlichen Verteilung wurde für das Erschließungskonzept besonderes Augenmerk auf die zu erwartenden Verkehrsströme von und zum Kurfürstendamm West/Rathenauplatz gelegt, da diese den Anschluss an die Autobahnen BAB 100 und BAB 115 sowie über die Halenseestraße auch nach Spandau und Charlottenburg West bilden und hier der höchste Anteil des Quell- und Zielverkehrs zu erwarten ist (ca. 40%).

Eine ebenfalls hohe Bedeutung hat die Relation von und zur Stadtautobahn BAB 100 Süd mit einem Anteil von ca. 27%. Dieser Verkehr kann das Sondergebiet und die Gewerbegebiete direkt über die Autobahnausfahrt an der Schwarzbacher Straße erreichen.

Zur Bewältigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wurden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Verlagerung der Zufahrt

Zur Gewährleistung einer störungsfreien und leistungsfähigen Erschließung wird die Zufahrt gegenüber der Bestandsituation in südliche Richtung verschoben, so dass zur Haltelinie am Knoten Schwarzbacher Straße/Kurfürstendamm ein Abstand von 60,0 m und damit eine mittige Lage zwischen Kurfürstendamm und Autobahnanschlussstelle erreicht wird. Die geplante Lage wurde unter Berücksichtigung verschiedener Zwangspunkte ermittelt. Hiernach war neben dem Abstand der Zufahrt zum Kurfürstendamm der Abstand von der Autobahnausfahrt an der Schwarzbacher Straße sowie die Höhenlage des Geltungsbereichs zur Schwarzbacher Straße, die eine bestimmte Rampenlänge erfordert, ausschlaggebend. Die Verlagerung der Zufahrt stellt keinen erheblichen baulichen Eingriff i.S.d. Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997 dar, d.h. die Verschiebung fällt nicht in den Anwendungsbereich der 16. BImSchV.

61 GRI: Verkehrliche Erschließung des ehemaligen Güterbahnhofs Berlin - Halensee für einen Bauhaus-Markt auf einem Teil des Geländes, im Auftrag der Cosmos Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH, Berlin April 2007, aktualisiert im September 2008: Aktualisierter Endbericht. Die Aktualisierung berücksichtigt insbesondere den neu geplanten fußläufigen Zugang vom Kurfürstendamm sowie die maximal zulässige Verkaufsfläche.

62 GRI: a.a.O. Verkehrsprognose 2015 - Endbericht, Juni 2009

Gestaltung der Zufahrt

Die Zufahrt soll am neuen Anbindungspunkt in aufgeweiteter Form als Einmündung neu erstellt werden, um getrennte Ausfahrungsspuren nach links und nach rechts anlegen zu können. Damit kann zeitgleich ein Lastzug aus beliebiger Fahrtrichtung von der Schwarzbacher Straße auf das Gelände einbiegen. Da hierdurch die Zufahrt eine Breite von ca. 22 m erreicht, soll auf Vorschlag des Tiefbauamtes eine Mittelinsel als Querungshilfe für Fußgänger vorgesehen werden. Die Einzelheiten der Ausführung der Zufahrt sind in dem den Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

Maßnahmen im Umfeld

Im Ergebnis der Leistungsfähigkeitsberechnung ist eine Umprogrammierung der Lichtsignalanlage Kurfürstendamm/Schwarzbacher Straße (Umschichtung der Grünzeiten um 4 s zugunsten der Schwarzbacher Straße) erforderlich, um die vorhandenen und geplanten Verkehrsströme in diesem Knotenpunkt sicher und störungsfrei abwickeln zu können.

Unter der Maßgabe einer Umprogrammierung der Lichtsignalanlage am Knoten Schwarzbachstraße/Kurfürstendamm bedarf es keiner Lichtsignalanlage an der Zufahrt zu den Baugebieten. Die technische und verkehrliche Realisierbarkeit dieses Erschließungskonzeptes wurde von der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B bestätigt.

Intern soll der Kundenverkehr des Sondergebietes und der Verkehr in die angrenzenden Gewerbegebiete über die Rampe auf das Niveau des Halenseegrabens und dort parallel zur Bundesautobahn geführt werden. Die heutige Rampe wird aus Gründen der Leistungsfähigkeit und eines störungsfreien Verkehrsflusses etwas nach Süden verlagert.

Die Anlieferung des Baumarktes erfolgt ebenfalls über die zentrale Zufahrt, um von dort nach Querung des Baumarktgrundstückes entlang der Bahntrasse zur Anlieferzone an der nordöstlichen Seite des Baumarktes geführt zu werden.

Langzeitprognose

Zur Beurteilung der zu erwartender Immissionen liegt ein Verkehrsgutachten vor, in dem in Modellrechnungen die langfristigen Verkehrsfrequenzen ermittelt wurden. Zu Vergleichszwecken erfolgte eine Unterscheidung in den Prognose Nullfall 2015 (ohne Baumarkt) und den Prognoseplanfall 2015 (mit Baumarkt). Die aktuellen Prognosezahlen 2025 wurden bei der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im November 2011 abgefragt. Die Prüfung ist noch nicht abgeschlossen. Es ist zu erwarten, dass die Verkehrsmengenzahlen der Verkehrsprognose unter denen der Prognose 2015 liegen. Negative bzw. sich verschärfende Auswirkungen auf die Verkehrssituation sind demnach nicht zu erwarten.

Zur Ermittlung des zu erwartenden Verkehrs des derzeit im Geltungsbereich vorhandenen Gewerbes sowie des zu erwartenden Gewerbes wurde eine separate Zählung durchgeführt. Im Rahmen der Prognoseplanfall-Berechnungen zeigt sich, dass sich das Verkehrsaufkommen des Gewerbes im Planfall gegenüber dem Nullfall in der absoluten Größe reduziert. Dies begründet sich damit, dass dem Gewerbe einige Betriebe an einen anderen Standort verzogen sind und künftig auch nur noch eine geringere Fläche zur Verfügung stehen wird und dass in der

Zählung Fremdverkehre erfasst wurden. Dies betrifft insbesondere nächtlichen LKW-Verkehr, der nicht mit den vorhandenen Nutzungen in Verbindung steht.

Die vorliegenden Verkehrsberechnungen zeigen folgende nennenswerte Veränderungen im Verkehrsaufkommen, die durch die geplante Nutzung zu erwarten sind. Für alle anderen Straßen und Straßenabschnitte sind keine nennenswerten Änderungen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

Straße Am Güterbahnhof Halensee (Privatstraße)	+	4.900
Schwarzbacher Straße je nach Abschnitt	+	1.300 – 1.400
BAB A 100 (südöstlich der Anschlussstelle Kurfürstendamm Ausfahrt)	+	1.600
BAB A 100 (westlich der Anschlussstelle Kurfürstendamm)	+	700
BAB A 100 Auffahrt in Richtung Schönefeld	+	700
Kurfürstendamm (von Rathenauplatz bis Einmündung Schwarzbacher Straße)	+	300

Erweiterung der Straßenverkehrsfläche

Die Straßenverkehrsfläche soll in der Schwarzbacher Straße zwischen dem Kurfürstendamm und der neuen Zufahrt zu den Baugrundstücken auf der östlichen Straßenseite um 40 cm erweitert werden. Ziel der geplanten Erweiterung ist der auf Anregung des Tiefbauamtes Charlottenburg-Wilmersdorf geplante Neubau des Geh- und Radweges in neuer Regelbreite in dem genannten Straßenabschnitt.

Im Ergebnis einer Variantenuntersuchung wurden folgende Umbaumaßnahmen als zweckgerecht festgelegt.

- Neuaufteilung des Teil-Seitenraumes zwischen der vorhandenen Bordkante und des vorhandenen Lichtsignalschranks, so dass eine regelgerechte Mindestbreite des Radweges - 1,50 bzw. 1,60 m - erzielt und die Mindestbreite des Sicherheitsstreifens durch Austausch bzw. Detailänderung des Pflasters eingehalten wird und
- Vorsehen eines Gehweges in neuer Regelbreite von 2,50 m. Dabei wird die derzeitige Straßenbegrenzungslinie zu Lasten des angrenzenden Baugrundstücks überschritten.

Im Ergebnis der Abstimmungen mit dem Tiefbauamt wurde die im folgenden aufgeführte Variante als sinnvolle Grundlage für die weitere Bearbeitung der Baumaßnahmen und des Bebauungsplanverfahrens gemeinsam festgelegt und im öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.⁶³

Querschnitt:

- 0,50 m Sicherheitsstreifen
- 1,50 m Radweg
- 2,50 m Gehweg
- 4,50 m Gesamtbreite

Im Neubaubereich (südlich der ursprünglichen Zufahrt) soll der Radweg auf 1,60 m erweitert werden, so dass die Gesamtbreite hier 4,60 m beträgt. Der Umbau der vorhandenen Lichtsignalanlage kann vermieden werden. Die Planung ist mit dem Eigentümer der Fläche abgestimmt. Die Straßenbegrenzungslinie wurde entsprechend der abgestimmten Vorplanung im Bebauungsplan angepasst.

Autobahnabgrenzung

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten B, C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie (siehe T.F. 18). Die Festsetzung ist erforderlich, da eine zeichnerische Abgrenzung der Straßenbegrenzung auf Grund der Lage an der Geltungsbereichsgrenze nicht möglich ist.

T.F. 18

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten B, C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Da die Baugrundstücke im Sonder- und den Gewerbegebieten unmittelbar angrenzend an die Bundesautobahn BAB 100 verlaufen, sind bei der Beantragung von Baugenehmigungen für Gebäude und Werbeanlagen gesonderte Anträge gemäß § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) bei der obersten Straßenbaubehörde Berlins zu stellen.

5.5 Immissionsschutz

Um eine verträgliche Integration der mit den Festsetzungen verbundenen möglichen baulichen Entwicklung in den städtebaulichen Kontext der Umgebung - insbesondere mit Blick auf die vorhandenen nahe gelegenen Wohngebäude in der Schwarzbacher Straße und am Kurfürstendamm - zu gewährleisten, sind die Auswirkungen der möglichen Baulichkeiten auf die Schallimmissionen im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen untersucht worden. Ziel der Untersuchungen war es, die vorhandenen und zu erwartenden Immissionen zu ermitteln, sie mit den maßgeblichen Orientierungswerten der DIN 18005 zu vergleichen und ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu bestimmen. Die vorliegenden Untersuchungen⁶⁴ beinhalten die im Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich sowie die betroffenen benachbarten Gebiete) einwirkenden und die durch die Planung verursachten Immissionen hinsichtlich Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Gewerbelärm. Die Berechnungen wurden für den Prognosenullfall (d.h. ohne Berücksichtigung der Planungen) und unter Zugrundlegung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes für den Prognoseplanfall durchgeführt.

Grundlage für die Immissionsberechnungen bilden die Daten des Verkehrsgutachtens⁶⁵ zur Verkehrserschließung einschließlich der Verkehrsprognose 2015. Die Schallemission des Straßenverkehrs auf den öffentlichen Straßen wurde gemäß

64 ALB - Akustik Labor Berlin, a.a.O.

65 GRI - Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH: Verkehrliche Erschließung für das Bauvorhaben „Neubau Bauhaus – Fachzentrum mit Stadtgarten und Drive – In – Arena in Berlin – Halensee“ auf einem Teil des Geländes des ehemaligen Güterbahnhofs Verkehrsprognose 2015, September/Juni 2009

den Richtlinien RLS-90 aus der Verkehrsstärke, dem LKW-Anteil, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, Anzahl der Fahrstreifen, der Art der Straßenoberfläche und der Neigung der Straße berechnet. In den Prognoseplanfall ist die geplante Verlegung der Anbindung der Privatstraße eingegangen.

In die Ermittlung der Schallemissionen des Schienenverkehrs gehen die Gleise der Berliner Ringbahn und ein derzeit ungenutztes Gleis für den Güterzugverkehr ein. Für alle Gleise wurde die Fahrbahn als Schotterbett mit Betonschwellen (nach Auskunft der Bahn AG) angenommen.

Für die Berechnungen wurden zwei Betrachtungsfälle untersucht:

- Prognosenußfall, d.h. Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Nutzung sowie der Verkehrsprognosedaten 2015, keine Berücksichtigung der Neuplanung
- Prognoseplanfall, d.h. Berücksichtigung der Neuplanung, des verbleibenden Gewerbes sowie der Verkehrsprognosedaten 2015

Folgende Unterlagen liegen der Abwägung zu Grunde:

Schalltechnische und Luftschadstoffuntersuchung des Akustiklabors Berlin GbR Nr. HAL 160109 P vom 14.07.2009 einschließlich der 1. Ergänzung vom 1.12.2009, der 2. Ergänzung vom 01.04.2010 und der 3. Ergänzung vom 17.08.2010,

Untersuchung bezüglich der verkehrslärmbedingten Immissionen (Ausstattungsmerkmale betroffener Gebäude) im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf (Bebauungsplan 4-27) in Berlin der Lärmkontor GmbH, Hamburg vom 21.06.2010,

Schreiben des Anwaltsbüros [Gaßner, Groth, Siederer & Coll.] Partnerschaft von Rechtsanwälten vom 20.04.2010, 4.05.2010, 7.05.2010, 30.06.2010 und 24.08.2010.

Die maßgeblichen Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung des Akustiklabors Berlin in der Fassung des 3. Ergänzungsberichts vom 18.08.2010 werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt. Diese werden der Abwägung zugrunde gelegt. Die durch den Bebauungsplan 4-27 ermöglichten Nutzungen werfen in lärmschutzrechtlicher Hinsicht drei Probleme auf:

- a) Gewerbelärm durch die gewerbliche Tätigkeit auf den einzelnen Grundstücken
- b) Lärm in Form der den Nutzungen zurechenbaren Kfz-Bewegungen an der Ein-/Ausfahrt bis zu den einzelnen Grundstücken
- c) Eine rechnerische Zunahme der Lärmbelastung auf nahegelegenen Wohngrundstücken, die nicht auf eine nutzungsbedingte Zunahme des Verkehrsaufkommens, sondern auf Schallreflexionen der Lärmimmissionen von der Bundesautobahn A100 durch die zu errichtenden Gebäude zurückzuführen ist.

Im Folgenden wird zu den Problemen a) und b) zusammen und gesondert zu c) Stellung genommen werden.

Im Zusammenhang mit dem Gewerbelärm ergab sich nach Auswertung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung in der Fassung vom 1.04.2010 die Notwendigkeit, die der Prognose des künftigen Verkehrsaufkommens (insbesondere nächtlicher Lkw-Verkehr auf den Grundstücken im Geltungsbereich) zugrunde gelegten Eingangsdaten abzusichern. Es erweist sich als geboten, nächtlichen

Lkw-Verkehr, soweit er das Aufkommen im Bestand überschreitet, zu begrenzen. Dies betrifft insbesondere den nicht auf die Planung bezogenen nächtlichen „wilden“ Lkw-Park- und Übernachtungsverkehr, soweit er auf der privaten Zufahrtstraße im Plangebiet stattfindet. Durch entsprechende Regelung im öffentlich-rechtlichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern wird eine die nächtlichen Ein- und Ausfahrten und deren Anzahl begrenzende Schrankenregelung verbindlich festgelegt. Hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung der an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnbebauung ist bereits heute eine Situation anzutreffen, die von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in ganz erheblichen Größenordnungen (tags um bis zu mehr als 17 dB(A) und nachts um bis zu mehr als 22 dB(A) bezogen auf die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV) gekennzeichnet ist. Bereits im Bestand, d. h. im Prognose Null-Fall werden an einzelnen Immissionsorten Beurteilungspegel von bis zu 76,7 dB(A) tags und bis zu 71,4 dB(A) nachts erreicht. Das Problem liegt darin, dass bei einer „worst-case-Betrachtung“ der auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes zusätzlich ermöglichten Gebäudewände und der hiermit einhergehenden reflexionsbedingten zusätzlichen Immissionsbelastungen die an einer Vielzahl von Wohngebäuden anzutreffenden Beurteilungspegel von über 70 dB(A) tags und über 60 dB(A) nachts (in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe der geplanten Baukörper) eine Erhöhung um bis zu 2,8 dB(A) erfahren können. Es stellt eine planerische Herausforderung des Verfahrens dar, diese Situation angemessen zu würdigen. In Rechtsprechung und Literatur werden vielfach Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bezeichnet. Dabei handelt es sich jedoch nicht um absolute Grenzwerte. Ob der durch die Planung verursachte Lärmkonflikt bzw. seine Verschärfung planerisch zu bewältigen ist, richtet sich nicht zuletzt nach den qualitativen Ausstattungsmerkmalen der betroffenen Wohnbebauung. Die Würdigung des Konflikts hat maßgeblich in den Blick zu nehmen, welches Schallschutzniveau der Fenster vorhanden ist. Dabei gilt es, insbesondere diejenigen Gebäude zu identifizieren, bei denen das Schallschutzniveau derart niedrig ist, dass eine planungsbedingte Erhöhung der Lärmbelastung nur zumutbar erscheint, wenn den Eigentümern der betroffenen Gebäude konkrete Möglichkeiten eröffnet werden, das Schallschutzniveau durch Einbau von hochwertigeren Fenstern nachhaltig zu verbessern. Zur Gewährleistung und insbesondere Finanzierung dieser Angebote trifft der öffentlich-rechtliche Vertrag Regelungen mit welchen Grundstückseigentümern wie zu verfahren ist. Die betroffenen Eigentümer werden benachrichtigt.

Unabhängig hiervon wird im öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt, dass mit Ausnahme der dem Kurfürstendamm zugewandten Fassade, die Fassaden der im Sondergebiet geplanten Gebäude so gegliedert ausgeführt werden, dass von einem Mindest-Reflexionsverlust von 2 dB ausgegangen werden kann. Für geplante Gebäude im Gewerbegebiet sind die der Bundesautobahn A 100 zugewandten Fassaden ebenfalls mit einem Mindest-Reflexionsverlust von 2 dB auszuführen.

5.5.1 Gewerbelärm

Gewerbelärm und Lärmbelastung durch Verkehr auf der Privatstraße

Die Zufahrt zum B-Plangebiet – Sondergebiet und Gewerbegebiet – liegt an der Schwarzbacher Straße. Es handelt sich dabei um die Privatstraße „Am Güterbahnhof Halensee“, deren Einmündung in die Schwarzbacher Straße auf Grundlage der Inhalte des Bebauungsplans verlegt werden und künftig vor dem Gebäude Schwarzba-

cher Straße 4 liegen soll. Dadurch kommt es am Immissionsort Schwarzbacher Straße 4 nachts zu einer rechnerischen Überschreitung des Immissionsrichtwertes für Wohnbebauung (40 dB(A)) um maximal 5,6 dB(A) für den Beurteilungspegel. Der Kfz-Lärm an der Ein- und Ausfahrt stellt den künftigen Nutzungen zurechenbaren „Gewerbelärm“ dar, so dass sich seine Beurteilung an den Vorgaben der TA Lärm orientiert. Es handelt sich daher nicht um Verkehrslärm i.S.d. Verkehrslärmschutzverordnung, in deren Anwendungsbereich nur der Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen fällt. Die Besonderheit der vorliegenden Situation besteht darin, dass sich die Ein- und Ausfahrt auf der Höhe des Sondergebiets befindet, während die Gewerbebetriebe, die die Immissionsrichtwertüberschreitungen (durch nächtliche LKW-Ausfahrten) verursachen, im deutlich weiter südöstlich gelegenen Gewerbegebiet angesiedelt sind, was im Rahmen der Festsetzung von Emissionskontingenten relevant ist (dazu unten, 2.).

1. Gewerbelärmimmissionen an der Ein- und Ausfahrt

Nächtliche Immissionsrichtwertüberschreitungen am Immissionsort Schwarzbacher Straße 4 ergeben sich einerseits durch die dem Gewerbegebiet zuzurechnenden nächtlichen LKW-Ausfahrten in der Zeit zwischen 05:00 und 06:00 Uhr morgens und zum anderen durch die dem Sondergebiet zurechenbaren nächtlichen Kunden-PKW-Ausfahrten nach 22:00 Uhr. Es ist von drei nächtlichen LKW-Ausfahrten auszugehen. Diese Anzahl an Fahrten ist über eine entsprechende Regelung im öffentlich-rechtlichen Vertrag als maximal zulässige festgelegt. Dies führt zu einer rechnerischen Überschreitung des Immissionsrichtwertes nachts 40 dB(A) durch den Beurteilungspegel am Wohngebäude Schwarzbacher Straße 4 bis um maximal 5,6 dB(A). Die Immissionsrichtwertüberschreitung für den Maximalpegel liegt hier bei maximal 6,7 dB(A). Da gemäß Ziffer 6.4 Abs. 3 TA Lärm für die Beurteilung der nächtlichen Gesamtbelastung (durch das Sondergebiet und das verbleibende Gewerbe) die ungünstigste volle Nachtstunde maßgebend ist, ist vorliegend hinsichtlich der Gesamtgewerbebelastung auf die Stunde zwischen 05:00 und 06:00 Uhr morgens (drei Gewerbe-LKW-Ausfahrten) abzustellen. Dennoch darf im Rahmen der Abwägung nicht aus dem Blick verloren werden, dass auch das Sondergebiet durch nächtliche PKW-Ausfahrten nach 22:00 Uhr zu – wenn auch geringfügigen – Immissionsrichtwertüberschreitungen für den Beurteilungspegel am Immissionsort Schwarzbacher Straße 4 beiträgt. Der Plangeber hat die Problematik zu bewältigen, wie mit der rechnerischen Immissionsrichtwertüberschreitung von immerhin bis zu 5,6 dB(A) auf 65,6 dB(A) – also für sich genommen ein Wert im deutlich hörbaren Bereich – für den Beurteilungspegel am Wohngebäude Schwarzbacher Straße 4 im Rahmen der Abwägung umzugehen ist. Der Lärmgutachter schlägt im 3. Ergänzungsgutachten vom 17.08.2010 vor, neben der Festsetzung von Emissionskontingenten (ausschließlich) für das Gewerbegebiet (siehe unten, 2.) folgende Aspekte als für die Abwägung ausschlaggebend zu berücksichtigen, um die Vertretbarkeit der Überschreitungen zu belegen. Zusammenfassend geht es um folgende Punkte:

Überschreitung der Maximalpegel bereits im Ist-Zustand

Entlastung durch künftig tatsächliche Begrenzung der Lkw-Fahrten (Wegfall des illegalen Parkverkehrs)

Vorbelastung durch allgemeinen Verkehrslärm, der nachts – auch am Immissionsort Schwarzbacher Straße 4 – mindestens 10 dB(A) höher als die Beurteilungspegel des Gewerbelärms ist. Der Gewerbelärm ist vorliegend ausschließlich Verkehrslärm. Wegen der Gleichartigkeit der Geräusche erscheint eine subjektive Wahr-

nehmung der auf den Gewerbe-Verkehrslärm zurückzuführenden Immissionsrichtwertüberschreitungen ausgeschlossen; die Regelung in Nr. 13.2.1 TA Lärm ist auf die vorliegende Konstellation übertragbar und wäre im Falle eines immissionschutzrechtlichen Konfliktes um die Verlegung der Zufahrt anwendbar mit der Folge, dass diese zulässig ist. Die tatsächlich vorhandene Gemengelage i.S.d. Ziffer 6.7 der TA Lärm zwischen dem gewerblich bzw. bahnbetrieblich genutzten Gebiet und dem angrenzenden Wohngebiet lässt es aufgrund der extrem hohen Verkehrslärmbelastung angemessen erscheinen, die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete heranzuziehen, so dass die Immissionsrichtwertüberschreitungen als unerheblich einzustufen wären.

Im Einzelnen führt der Lärmgutachter im 3. Ergänzungsgutachten vom 17.08.2010 folgende Feststellungen aus:

„Die gemäß TA Lärm auf der Grundlage der im Baunutzungsplan von Berlin und in rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten baulichen Nutzungen angesetzten Immissionsrichtwerte (IRW) tags für den Beurteilungspegel werden rechnerisch im Prognoseplanfall von der Gesamtgewerbelärmbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten (IO) außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans 4-27 eingehalten. Nachts werden in der Gesamtbelastung rechnerisch die entsprechend in der baulichen Nutzung anzusetzenden IRW für die Beurteilungspegel im Eckbereich Auguste-Victoria-Straße/Friedrichsruher-Straße maximal um 2,0 dB(A) und Bereich Schwarzbacher Straße gegenüber der verlegten Zufahrt um maximal 5,6 dB(A) (jeweils verursacht durch die dem im Gewerbegebiet verbleibenden Gewerbe zuzurechnenden Kfz-Fahrten: Hier drei LKW-Ausfahrten) und am Wohnhaus Storkwinkel 19 um 0,1 dB(A) (durch die im Sondergebiet geplanten Nutzungen – Parkplatznutzung und Pkw-Ausfahrten nach 22:00 Uhr – verursacht) überschritten. Durch dies im Sondergebiet geplanten Nutzungen sind im Eckbereich Auguste-Victoria-Straße/Friedrichsruher Straße IRW-Überschreitungen von maximal 1,5 dB(A) und im Bereich Schwarzbacher Straße gegenüber der verlegten Zufahrt IRW-Überschreitungen von maximal 0,5 dB(A) zu erwarten.

Die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA Lärm werden an den maßgeblichen Immissionsorten (IO) außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans 4-27 tags eingehalten und nachts im Bereich der Wohnbebauung in der Schwarzbacher Straße (hier insbesondere am IO 9) um maximal 6,7 dB(A) überschritten. Ursache dieser Richtwertüberschreitung sind nicht die dem geplanten Baumarkt zuzurechnenden Schallquellen, da mit den geplanten Nutzungen kein Lkw-Verkehr nachts verbunden sein wird), sondern die Lkw-Vorbeifahrten und die damit verbundene Erzeugung kurzzeitiger Geräuschspitzen des im Plangebiet verbleibenden Gewerbes auf der Privatstraße am Güterbahnhof Halensee. Die IRW-Überschreitung ergibt sich aus der unmittelbaren Nähe des IO 9 (Schwarzbacher Straße 4) zu der im Planfall verlegten Zufahrt der Privatstraße am Güterbahnhof Halensee. Überschreitungen des IRW für kurzzeitige Geräuschspitzen sind im Übrigen bereits jetzt vorhanden (s. Ergebnisse für vorhandenes Gewerbe im Prognose Nullfall in Tabelle 13 im Gutachten vom 14.07.2009). Die Maximalpegel am IO 9 sind jedoch geringer, da sich die derzeit vorhandene Zufahrt weiter vom IO 9 entfernt befindet als im Planfall angenommen. Für einen direkt gegenüber der jetzigen Zufahrt befindlichen Immissionsort vor dem WH Schwarzbacher Straße 2 wären die Überschreitungen rechnerisch im Ist-Zustand noch höher, da derzeit die Privatstraße gepflastert ist. Eine Überschreitung des IRW durch kurzzeitige Geräuschspitzen ist überdies auch für den IO 9 im Ist-Zustand zu erwarten, da die Lkw in jedem Fall auch an diesem IO vorbeifahren, nur in etwas größerer Entfernung. Die ermittelten Richtwert-Unterschreitungen tagsüber von mindestens 1,7 dB(A) am ungünstigsten IO (IO 9) ermöglichen für das im Plangebiet verbleibende Gewerbe rechnerisch tags auch ein höheres Verkehrsaufkommen, als für den Prognoseplanfalltag (s. Tabelle 1; 512 Kfz mit 442 Pkw und 73 Lkw) angenommen. Rechnerisch wäre tagsüber auch eine annähernd dop-

pelt große Verkehrsmenge bei gleichbleibendem Verhältnis Pkw/Lkw für das im Plangebiet verbleibende Gewerbe möglich, ohne dass die entsprechenden IRW Tag gemäß TA Lärm überschritten würden.“

Der Gutachter regt an, folgende Sachverhalte in der Abwägung zu beachten:

„Ein- und Ausfahrten sowie Parkmöglichkeiten für die Kunden-Kfz sind für das Vorhaben zwingend erforderlich.

Einzigste Erschließungsmöglichkeit für das Plangebiet ist die Schwarzbacher Straße. Dies bedeutet zwangsläufig, dass sowohl die dem im Sondergebiet geplanten Nutzungen als auch die dem Gewerbegebiet zuzurechnenden Fahrzeuge die Privatstraße Am Güterbahnhof Halensee für die Ein- und Ausfahrt nutzen müssen. Eine Verlegung der Zufahrt in Richtung Ausfahrt Kurfürstendamm der BAB A 100 würde (neben den damit verbundenen verkehrlichen und baulichen Problemen, z.B. bezüglich der Rampe) die oben genannten Immissionsrichtwertüberschreitungen nicht verhindern, diese wären lediglich vor anderen Wohnhäusern in der Schwarzbacher Straße in der oben genannten Größenordnung zu erwarten. Für den Ist-Zustand der Einmündung der Privatstraße in die Schwarzbacher Straße könnten für die Zukunft ebenso drei LKW-Ausfahrten in der lautesten Nachtstunde angenommen werden, ohne dass dafür eine immissionschutzrechtliche oder Baugenehmigung vorliegen müsste. Im Ergebnis würden sich für mehrere Immissionsorte in der Schwarzbacher Straße Immissionsrichtwertüberschreitungen durch Beurteilungspegel und kurzzeitige Geräuschspitzen ergeben. Aufgrund des in der Vergangenheit praktizierten nächtlichen Parkens auf der Privatstraße (insbesondere auch von LKW) wäre für den Ist-Zustand sogar von einer höheren Anzahl als drei LKW-Fahrten für die lauteste Nachtstunde auszugehen. Erklärtes Ziel des Plangebers ist es, das Parken auf der Privatstraße Am Güterbahnhof Halensee vor allem nachts in Zukunft zu unterbinden. Empfohlen wird daher, eine Schrankenanlage für die Ein- und Ausfahrt zu installieren, die nachts nur eingeschränkt passierbar ist. Durch technische Maßnahmen sollte die Ausfahrt der Lkw in der Nachtzeit ohne Halten an den Schranken ermöglicht werden. Unter Berücksichtigung des vorstehenden Anstrichs würde somit auch dem Verschlechterungsverbot und dem Verbesserungsgebot gemäß BauGB entsprochen.

Die für dies im Sondergebiet geplanten Nutzungen rechnerisch ermittelten Überschreitungen des Immissionsrichtwertes Nacht gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete sind zum einen geringfügig und betreffend zum anderen nur einige Wohnhäuser. Die von den Immissionsrichtwertüberschreitungen nachts (durch das verbleibende Gewerbe und durch die im Sondergebiet geplanten Nutzungen) betroffene Wohnbebauung ist sehr hohen Verkehrsgeräuschimmissionen insbesondere von der BAB 100, aber auch von der Schwarzbacher Straße und dem Kurfürstendamm ausgesetzt. Die nachts vor der betroffenen Wohnbebauung ermittelten Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche sind tags um mindestens 15 dB(A) und nachts um mindestens 10 dB(A) höher als die Beurteilungspegel des Gewerbelärms. Für die durch Kfz-Fahrten (PKW und LKW) auf der Schwarzbacher Straße vor der Wohnbebauung erzeugten Maximalpegel ist davon auszugehen, dass diese aufgrund der geringeren Entfernungen zu den Immissionsorten vor der Wohnbebauung in der Schwarzbacher Straße höher sind, als die für den Gewerbelärm berechneten, mit dem einzigen Unterschied, dass sie auf einer öffentlichen Verkehrsfläche erzeugt werden. Eine Ortung auch der Maximalpegel hinsichtlich ihrer Quelle (private oder öffentliche Verkehrsfläche) erscheint für die Anwohner aus der Sicht des Gutachters nur schwer, wenn überhaupt möglich. Entsprechend gering wäre ein „zusätzliches“ Störpotenzial. Die in der schalltechnischen Untersuchung betrachteten Geräuschquellen nachts sind vor allem Geräusche des fließenden Verkehrs (Kfz-Fahrten) und damit als ortsüblich einzustufen. Für genehmigungsbedürftige Anlagen trifft Nr. 3.2.1 der TA Lärm die Aussage, dass die Genehmigung wegen einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nicht versagt werden kann,

„wenn infolge ständig vorherrschender Fremdgeräusche keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen durch die zu beurteilende Anlage zu befürchten sind. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn für die Beurteilung der Geräuschimmissionen der Anlage weder Zuschläge für Ton- und Informationshaltigkeit noch eine Berücksichtigung tief frequenter Geräusche nach Nr. 7.3 erforderlich sind und der Schalldruckpegel LAF (t) der Fremdgeräusche in mehr als 95 % der Betriebszeit der Anlage in der jeweiligen Beurteilungszeit nach Nr. 6.4 höher als der Mittelungspegel LAeq der Anlage ist.“

Im übertragenen Sinne ist diese Regelung auch für nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen (wie die hier zu beurteilenden geplanten Nutzungen bzw. für Allgemeinheit für alle Schallquellen im Plangebiet) anwendbar. Für die der Beurteilung zu Grunde zu legende lauteste volle Stunde innerhalb der Nachtzeit (je nach Lage des Immissionsortes entweder 22:00 bis 23:00 Uhr, bei einer zur sicheren Seite für die Nachbarschaft hin angenommenen Öffnungszeit des Baumarktes 22:00 Uhr oder 05:00 bis 06:00 Uhr für Kz-Fahrten, die dem Gewerbegebiet zuzurechnen sind) ist mit Sicherheit der Schalldruckpegel LAF (t) der Fremdgeräusche in mehr als 95 % der Betriebszeit der Anlage(n) höher als der Mittelungspegel der Anlage(n). Auch ohne Bebauungsplan würde die lärmimmissionsschutzrechtliche Beurteilung geplanter Nutzungen auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Halensee vor allem auch den vorstehenden Aspekt des hohen Fremdgeräuschpegels zu berücksichtigen haben. Die im Baunutzungsplan von Berlin entlang der Schwarzbacher Straße sowie zwischen Auguste-Viktoria-Straße und Friedrichsruher Straße festgesetzten allgemeinen Wohngebiete befinden sich in der Nähe eines städtebaulich zwar nicht geordneten, aber dennoch in der Vergangenheit gewerblich genutzten Bereiches, der formal bahnbetrieblichen Zwecken gewidmet war. Mit Verweis auf Nr. 6.7 der TA Lärm

„Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.“

kann man hier vom Vorliegen einer Gemengelage ausgehen. Dementsprechend wären für die in diesen Bereichen gelegenen schutzwürdigen Nutzungen auch höhere Immissionsrichtwerte als die gemäß festgesetzter baulicher Nutzung und TA Lärm angesetzten Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts gerechtfertigt. Aus gutachterlicher Sicht könnten hier der Abwägung sogar die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für die Beurteilungspegel, 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts für kurzzeitige Geräuschspitzen) zu Grunde gelegt werden. Überdies stehen die Festsetzungen der baulichen Nutzungen des Baunutzungsplans von Berlin insbesondere für die Bereiche der Wohnbebauung an der Schwarzbacher Straße und westlich der BAB A 100 als allgemeine Wohngebiete in krassem Widerspruch zu der vorhandenen hohen Verkehrslärmbelastung vor allem durch die BAB A 100.“

Der Lärmgutachter weist abschließend darauf hin, dass die äußerste Grenze des (Lärm-)Immissionsschutzniveaus die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bilde und hierfür allgemein Werte über 60 bzw. 65 dB(A) nachts genannt würden. Die Richtwerte der TA Lärm seien keinesfalls mit der Gefahrengrenze gleichzusetzen, die Zulässigkeit einer Richtwertüberschreitung sei der TA immanent. Unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten stünden die von dem geplanten Baumarkt ausgehenden Schallimmissionen dessen Zulässigkeit daher nicht entgegen. Schließ-

lich weist der Lärmgutachter noch auf die Schutzbedürftigkeit der Nutzungen innerhalb des Plangebiets hin:

„Unbestritten gelten auch für planungsrechtliche mögliche schutzwürdige Nutzungen (Büros) innerhalb des Sonder- und des Gewerbegebietes die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm (65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts). Die Aufnahme entsprechender weiterer Festsetzungen ist weder aus dem Konfliktbewältigungsgebot in rechtlicher Hinsicht erforderlich noch in schalltechnischer Hinsicht möglich. Im Bebauungsplanverfahren wird dieser ggf. vorhandene Konflikt als grundsätzlich lösbar erkannt. Die für die Bewältigung dieses Konflikts erforderliche Feinsteuerung kann in den dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Einzelgenehmigungsverfahren stattfinden. Ein solcher Konflikttransfer ist grundsätzlich zulässig.“

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die rechnerischen Immissionsrichtwertüberschreitungen am Immissionsort Schwarzbacher Straße 4, die auf 3 nächtliche Lkw-Fahrten aus dem Gewerbegebiet zurückzuführen sind, hinnehmbar bzw. zumutbar sind, da sie aufgrund der Verkehrslärmbelastung der öffentlichen Straße nicht wahrnehmbar sind, zumal aufgrund der gegebenen Gemengelage ohnehin eher der Immissionsrichtwert für Mischgebiete anzusetzen ist. Überdies tritt durch die im öffentlich-rechtlichen Vertrag festgeschriebene Verkehrsregulierung im Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt eine Verbesserung der Situation ein: Aufgrund einer Ein- und Ausfahrtsschranke wird der nächtliche Kfz-Zu- und Abfahrtsverkehr sicher begrenzt. Deshalb steht die Notwendigkeit einer Verlegung der Zufahrt den geplanten Nutzungen nicht entgegen.

2. Festsetzung von Emissionskontingenten

Dem Umstand Rechnung tragend, dass die Geräuschimmissionsprognose für den im Sondergebiet geplanten Baumarkt zwar nachts zu geringfügigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für die Beurteilungspegel kommt, der geplante Baumarkt im Sondergebiet jedoch immissionschutzrechtlich u. a. aufgrund der hohen Fremdgeräuschbelastung (Ziffer 3.2.1 TA Lärm) genehmigungsfähig wäre, wurde eine Geräuschkontingentierung für das Sondergebiet als entbehrlich angesehen. Der Gutachter betont in diesem Zusammenhang lediglich, dass es geboten sei, die den Prognosen zu Grunde gelegten Grundannahmen (kein über die Annahmen hinausgehender regelmäßiger nächtlicher LKW-Verkehr, Schrankenregelung, Öffnungszeiten bis maximal 22:00 Uhr) anderweitig, insbesondere im öffentlich-rechtlichen Vertrag, abzusichern bzw. den Nachweis der Einhaltung der Bestimmungen der TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Die Festsetzung von Emissionskontingenten für das Gewerbegebiet wird hingegen empfohlen. Die rechtliche Grenze von Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung, die sich daraus ergibt, dass die Zweckbestimmung des Baugebiets insgesamt gewahrt bleiben muss, kann vorliegend eingehalten werden. Hierbei sei auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Kontur des Plangebiets die Schallimmissionen direkt aus dem Gewerbegebiet die Beurteilungspegel an den kritischen Immissionsorten in der Nähe des Sondergebietes im Wesentlichen nicht weiter erhöhen, da die Entfernungen zu groß sind. Nach gutachterlicher Einschätzung⁶⁶ ist daher der Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente im Baugenehmigungsver-

⁶⁶

ALB Akustik-Labor Berlin, 3. Ergänzung vom 17. August 2010 zum Bericht-Nr. HAL 160109 P vom 14. Juli 2009,

fahren möglich. Die Festsetzung der Emissionskontingentierung bezieht sich auf die Gewerbegebiete 1 und 2 gleichermaßen. Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO können Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Bedürfnisse gliedern. Die Festsetzung kann auch für mehrere Gebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden. Dies trifft für die Festsetzung zu. Das Gewerbegebiet ist eines von mehreren gewerblichen Bauflächen in der näheren Umgebung. Insbesondere die gewerblichen Bauflächen südlich der Paulsborner Straße zwischen der Seesener Straße und dem Bahngelände sind in die Betrachtung eingeflossen. Bei diesen Flächen handelt es sich um Bauflächen im unbeplanten Innenbereich, in denen keine Emissionskontingente verbindlich sind. Das vorliegende Lärmgutachten hat diese Flächen sowie deren Immissionen in den Berechnungen berücksichtigt.

Abwägung

Die von dem Gutachter ermittelten Feststellungen und Ergebnisse sind plausibel und belastbar. Hinsichtlich der Belastbarkeit der der Gewerbelärmberechnungen zu Grunde gelegten Eingangsdaten ist das Problem in den Blick zu nehmen, dass nächtlicher LKW-Verkehr, der auf den Grundstücken der Gewerbegebiete möglich sein muss und erfahrungsgemäß in der Vergangenheit auch stattfand, sicher begrenzt werden muss, soweit es sich um nicht erforderlichen „Fremdverkehr“ handelt. Zur Verhinderung dieses Verkehrs wird über den öffentlich-rechtlichen Vertrag eine zweckmäßige Zu- und Abfahrtsbeschränkung in Form einer Schrankenanlage geregelt. Im Hinblick auf die Umsetzung der Emissionskontingente werden die Auswirkungen der Emissionskontingente gewürdigt und im Ergebnis für vertretbar gehalten. Neuer zukünftiger nächtlicher LKW-Zufahrtsverkehr ist demnach auszuschließen, wenn es sich um regelmäßigen Verkehr handeln sollte. Die Eigentümer der Grundstücke in den Gewerbegebieten sind daher durch die bauplanungsrechtliche Regelung bedeutsamen Einschränkungen hinsichtlich ihrer Nutzungsmöglichkeiten unterworfen. Dies ist jedoch vertretbar, da künftige Nutzungen, die zwingend auf nächtliche LKW-Belieferungen angewiesen sind, an dieser Stelle nicht zu erwarten sind und deshalb auch unterbleiben können. Im öffentlich-rechtlichen Vertrag wurden entsprechende Regelungen vereinbart. Rechtsgrundlage für die Festsetzung einer Lärmkontingentierung ist hier § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO. Da im Hinblick auf die gleichartigen Beschränkungen für beide Gewerbegebiete davon ausgegangen wird, dass hier keine echte Gliederung der Baugebiete vorliegt, wird auf die Möglichkeit abgestellt, dass es sich hier um eine Gliederung in Bezug auf die anderen Gewerbegebiete des Bezirks im näheren und weiteren Umfeld handelt (Fischer/Tegeger: Geräuschkontingentierung als Konfliktlösung in der Bauleitplanung, NVwZ 2005, Heft 1, Nr. IV 1. Abs. 4 und folgende). Es sind in den Gewerbegebieten nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45 691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschritten werden (siehe T.F. 15):

Baugebiet	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
Gewerbegebiete	62 dB(A)	47 dB(A)

Für den im Geltungsbereich dargestellten Richtungssektor G erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ tags und nachts um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$.

Richtungssektor	von	bis	$L_{EK, \text{tags, zus.}}$	$L_{EK, \text{nachts, zus.}}$
G	313°	143°	3 dB(A)	3 dB(A)

0° ist Norden, Uhrzeigersinn, Bezugspunkt ($x = 17460$, $y = 18450$)

T.F. 15

In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45 691:2006-12, „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts 22.00 bis 6.00 Uhr überschritten werden:

Baugebiet	$L_{EK, \text{tags}}$	$L_{EK, \text{nachts}}$
Gewerbegebiete	62 dB(A)	47 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für den im Geltungsbereich dargestellten Richtungssektor G erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ tags und nachts um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus}}$.

Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB

Richtungssektor	von	bis	$L_{EK, \text{tags, zus.}}$	$L_{EK, \text{nachts, zus.}}$
G	313°	143°	3 dB(A)	3 dB(A)
0° ist Norden, Uhrzeigersinn, Bezugspunkt ($x = 17460$, $y = 18450$)				

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A 2.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Der Bebauungsplan enthält den technischen Hinweis, dass die der textlichen Festsetzung Nr. 15 zugrundeliegende DIN Norm 45691 im Bezirksamt zur Einsichtnahme bereitgehalten wird.

5.5.2 Straßen- und Schienenverkehr

Verkehrslärmreflexionen

Feststellungen des Gutachters

Die Ergebnisse der Verkehrslärberechnungen lassen aus gutachterlicher Sicht folgende Schlussfolgerungen zu⁶⁷:

„1.

Die in der 16. BImSchV definierten Immissionsgrenzwerte (IGW) werden bereits im Prognosenullfall vor den dem Plangebiet nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen

⁶⁷

vgl. zweite Ergänzung vom 01.04.2010 zum Bericht Nr. HAL 160109 P vom 14.07.2009

erheblich (tags um bis zu mehr als 17 dB(A) und nachts um bis zu mehr als 22 dB(A)) überschritten.

2.

Für die schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 4-27 ergeben sich für den Prognoseplanfall im Vergleich zum Prognosenullfall Maximalerhöhungen der Beurteilungspegel von 2,7 dB(A) tags und 2,8 dB(A) nachts. Pegelerhöhungen um mehr als 3 dB(A) werden rechnerisch nicht ermittelt. Damit ist eines der drei Kriterien gem. Nr. 7.4 der TA Lärm nicht erfüllt. Da diese drei Kriterien kumulativ gelten müssen, sind die in Nr. 7.4 ggf. zu erwägenden organisatorischen Maßnahmen nicht notwendig. Ursachen für die Pegelerhöhungen im Prognoseplanfall gegenüber dem Prognosenullfall sind:

Durch die geplanten Gebäude im Sondergebiet und vor allem durch die rechnerisch berücksichtigten planungsrechtlich maximal möglichen Gebäude im Gewerbegebiet kommt es zur Erhöhung der Reflexionsanteile. Durch die mit den geplanten Nutzungen verbundene geringfügige Erhöhung der Verkehrsstärke der Schwarzbacher Straße und die damit verbundene Erhöhung der Emissionspegel tags um maximal 1,2 dB(A) kommt es im Bereich der Bebauung an der Schwarzbacher Straße zwischen Einmündung Kurfürstendamm und Einmündung Ausfahrt AS Kurfürstendamm zu Pegelerhöhungen tags.

(...) Für die schutzbedürftigen Nutzungen am Kurfürstendamm betragen die Pegelerhöhungen im Planfall verglichen mit dem Nullfall maximal 0,6 dB(A) tags und 0,4 dB(A) nachts. Alleinige Ursache dafür ist in diesem Bereich die Reflexion am geplanten Gebäude im Nordteil des Sondergebiets, da der Einfluss der anderen Verkehrsschallquellen (insbesondere der Schwarzbacher Straße mit erhöhten Emissionspegeln im Prognoseplanfall) vernachlässigbar ist. Im Bereich der Bebauung in der Schwarzbacher Straße und der Straße Storkwinkel sind im Planfall gegenüber dem Nullfall tags zwar Pegelerhöhungen von maximal 1,1 dB(A) zu erwarten, nachts bleiben die Pegel im Planfall jedoch nahezu gleich bzw. werden wegen der nachts im Planfall geringeren Verkehrsstärken der Schwarzbacher Straße sogar kleiner. In diesem Bereich wirken gegensätzliche Faktoren wie folgt:

- Immissionspegelerhöhend durch die Emissionspegelerhöhung tags vor allem der Schwarzbacher Straße und durch die erhöhte Reflexion (trotz Annahme gegliederten Fassaden – mit Ausnahme der Fassade zum Kurfürstendamm hin – für die im Sondergebiet geplanten Gebäude) infolge geplanter Gebäude tags und nachts.
- Immissionspegelverringern aufgrund der Abschirmung der vergleichsweise hohen Schallemissionen des Kurfürstendamms durch die geplanten Gebäude im Sondergebiet tags und nachts sowie der Verringerung der Emissionspegel der Schwarzbacher Straße im Planfall nachts.

Für die der Auguste-Viktoria-Straße zugewandte und die Wohnbebauung in der Wangenheimstraße sind im Planfall gegenüber dem Nullfall nur marginale Pegeländerungen zu erwarten.

In den Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten nordöstlich der Bahnanlagen sind im Planfall wegen der zusätzlichen Abschirmung der Schallimmissionen der BAB A 100 durch eine Bebauung im Plangebiet größtenteils Pegelverringern zu erwarten.

Pegelerhöhungen um mehr als 1 dB(A) im Prognoseplanfall gegenüber dem Prognosenullfall sind vor allem für die der geplanten Drive-In-Halle und den im Gewerbegebiet berücksichtigten Gebäuden südwestlich gegenüberliegenden Gebäude zu erwarten. Die einzig maßgebliche Ursache für die Pegelerhöhungen in diesem

Bereiche sind zusätzliche Reflexionen an den der BAB A 100 zugewandten Fassaden der oben genannten Gebäude. (...)

Im Prognoseplanfall sind demnach für keinen Immissionsort infolge einer (mit der Aufstellung des Bebauungsplans einhergehenden) Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit einer Erhöhung der Emissionspegel öffentlicher Straßen erstmalige Überschreitungen bzw. weitere Erhöhungen der mit 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angesetzten Schwellenwerte Gesundheitsgefährdungen zu erwarten. Erstmalige Überschreitungen der o.g. Schwellenwerte bzw. weitere Erhöhungen sind ausschließlich zusätzlich möglichen Reflexionen an planungsrechtlich möglicher Bebauung im Planfall geschuldet. (...)

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als (angenommene) Grenzen schädlicher Umwelteinwirkungen werden bereits im Prognosenullfall ohne Neuplanung an fast allen berücksichtigten Immissionsorten außerhalb des Plangebietes weit überschritten. Im Prognoseplanfall kommt es zu Erhöhungen der Beurteilungspegel verglichen mit dem Prognosenullfall. Da jedoch mit den Planungen kein erheblicher baulicher Eingriff i.S.d. Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997 verbunden ist, d.h. die Erhöhung der Beurteilungspegel nicht auf solchen baulichen Eingriff zurückzuführen ist, fällt die Neuplanung nicht in den Anwendungsbereich der 16. BImSchV. Ein Anspruch im Sinne vorgenannter Verordnung auf passive Schallschutzmaßnahmen für Bestandsgebäude besteht somit nicht. Pegelerhöhungen im Prognoseplanfall durch den mit den geplanten Nutzungen verbundenen zusätzlichen Verkehr (d.h. durch Erhöhungen der Immissionspegel von Straßen) ergeben sich nur für die Wohnbebauung in der Schwarzbacher Straße und auch nur tagsüber. Die im Prognoseplanfall rechnerisch ermittelten Pegelerhöhungen für die Wohngebäude in der Schwarzbacher Straße sind jedoch für fast alle Gebäude kleiner als 1 dB(A) und betragen maximal 1,1 dB(A). Die für die Gebäude in der Schwarzbacher Straße im Prognoseplanfall ermittelten Beurteilungspegel überschreiten die Werte von 70/60 dB(A) tags/nachts nicht.

Sofern Pegelerhöhungen im Prognoseplanfall gegenüber dem Prognosenullfall für andere Bereiche als für die Bebauung in der Schwarzbacher Straße ermittelt wurden, sind diese Erhöhungen die Folge zusätzlicher Reflexionen an Fassaden der im Plangebiet geplanten bzw. planungsrechtlich möglichen Bebauung. Solcher Art Pegelerhöhungen von maximal 2,8 dB(A) wurden vor allem für die Bebauung zwischen Friedrichsruher, Auguste-Viktoria- und Orber Straße ermittelt. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie beispielsweise Lärmschutzwände z.B. an der Schwarzbacher Straße) kommen aus städtebaulichen und schalltechnischen Gründen (bis zu sechsgeschossige zu schützende Wohnbebauung) nicht in Frage und sind angesichts der Berechnungsergebnisse auch nicht gerechtfertigt. Da die vorherrschende Verkehrsgeräuschquelle für den Untersuchungsraum die BAB A 100 ist, würden Lärmschutzwände im Plangebiet selbst überdies nicht zu einer Verminderung der Verkehrslärmimmissionen im oben genannten von Pegelerhöhungen durch zusätzliche Reflexionen besonders betroffenen Bereich führen.

Im Prognosenullfall (PNF) und/oder Prognoseplanfall (PPF) wurden im Ergebnis der Verkehrslärberechnungen die Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebiets auch Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) tags und/oder von mehr als 60 dB(A) ermittelt. Diese Pegel werden in der Literatur oft als Schwellenwerte für eine mögliche Gesundheitsgefährdung angesehen. Durch die mit den im Sondergebiet geplanten Nutzungen und durch mit dem Gewerbegebiet zu erwartenden Verkehre sind jedoch für keinen Immissionsort mit Beurteilungspegeln von ≥ 70 dB(A) tags und/oder ≥ 60 dB(A) nachts im Prognosenullfall infolge einer durch die geplanten Nutzungen verursachten Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit einer Erhöhung der Emissionspegel öffentlicher Straßen weiterer Erhöhungen bzw. erstmalige Überschreitungen der o.g. Schwellenwerte im Prognoseplanfall zu erwarten.

Aus lärmschutzfachlicher (aber auch aus rechtlicher) Sicht stellen sich im Ergebnis der Untersuchungen folgende Fragen:

1. Ist der dargestellte Konflikt einer ausschließlich durch Reflexionen an planungsrechtlich möglicher Bebauung im Prognoseplanfall bedingten Pegelerhöhung und (weitergehend betrachtet) erstmaligen oder weitergehenden Überschreitungen zu nächst willkürlich definierter Schwellenwerte der Abwägung im Prinzip zugänglich?
2. Kann der unter Punkt 1 dargestellte Konflikt, sofern er einer Abwägung zugänglich ist, auf diesem Wege überwunden werden?

Folgende Sachverhalte gilt es zu beachten:

- a) Als bedenklich gelten Pegelerhöhungen vor allem dann, wenn sogenannte Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung (siehe Kuschnerus/38) erstmalig oder weitergehend überschritten werden. Diese Schwellenwerte wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren mit 70 dB(A) tags, 60 dB(A) nachts angesetzt. In der Rechtsprechung finden sich im Ergebnis der Würdigung des jeweiligen Einzelfalles für diese Schwellen durchaus noch andere Werte (z.B. für ein Wohnhaus in einem allgemeinen Wohngebiet von 75/76 dB(A) tags und 67 dB(A) nachts (Fickert/Fieseler, Teil C, § 15 Rn. 15/39/).
- b) An jeder Straße kommt es – z.B. im Falle einer baulichen Lückenschließung – durch zusätzliche Reflexionen zu Pegelerhöhungen an den gegenüberliegenden schutzwürdigen Nutzungen. An verkehrsreichen Straßen sind dabei durchaus auch erstmalige oder weitergehende Überschreitungen von Schwellenwerten möglich. Auch für den Fall eines Einzelbauvorhabens, dessen Zulässigkeit sich nach den Bestimmungen von § 34 BauGB/6/ richten würde, müssten die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Der Bewertung müssten wiederum Schwellenwerte zugrunde gelegt werden. Bei verkehrsreichen Straßen im innerstädtischen Bereich wäre zu erwarten, dass auch ein Einzelbauvorhaben zu Schwellenwertüberschreitungen an den benachbarten (gegenüberliegenden) Bebauungen führen würde. Ob aufgrund dieser Tatsache eine Baugenehmigung versagt wäre, ist nicht dokumentiert. Umgekehrt stellt sich auch die Frage, ob eine Abrissgenehmigung für einen Schallabschirm des Gebäudes versagt werden würde, weil es für die im Schallschatten liegende Bebauung danach wesentliche (bis hin zu Schwellenwertüberschreitungen) lauter wir. (...)
- c) Pegelerhöhungen in der Größenordnung von bis zu 1 dB(A) sind nach vorherrschender wissenschaftlicher Meinung subjektiv nicht wahrnehmbar. Die subjektive Wahrnehmung von Pegelerhöhungen im Bereich zwischen 1 und 2 dB(A) ist zumindest umstritten. Pegelerhöhungen von mehr als 3 dB(A) sind subjektiv wahrnehmbar.
- d) Den Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan sind Grenzen gesetzt. Die Annahme einer gegliederten Fassadengestaltung fast aller Fassaden der im Sonder- und Gewerbegebiet möglichen Gebäude würde rechnerisch bereits eine Lärmminierungsmaßnahme berücksichtigt (als bauliche oder sonstige technische Vorkehrung i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Gegen eine gegliederte Gestaltung (mit einem Reflexionsverlust von mindestens 2 dB) der am Kurfürstendamm direkt zugewandten Fassade sprechen vor allem städtebauliche Gründe. Es steht im Übrigen in Frage, ob die Festsetzung einer gegliederten Fassadengestaltung rechtsicher wäre, da eine solche Festsetzung Bezug auf die RLS-90/10/ nehmen müsste, die als technische Baubestimmung in Berlin u.E. nicht eingeführt ist.

- e) Für die im Sondergebiet (...) geplanten Gebäude kann eine entsprechende reflexionsgeminderte Fassadengestaltung z.B. über einen städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart werden. (...)
- f) Die Berechnungen unter Berücksichtigung möglicher Höhen der Gebäude im Gewerbegebiet zeigen, dass es für die von den zusätzlichen Reflexionen besonders betroffene Bebauung südwestlich der BAB100 günstiger wäre, eine möglichst niedrige Höhe für die Bebauung im Gewerbegebiet festzusetzen; für die schutzwürdigen Gebiete nordöstlich der Bahnanlagen wäre dagegen wegen der besseren Schirmwirkung eine möglichst große Höhe günstiger.
- g) Die Modellannahme einer den Baugrenzen im Gewerbegebiet in den Grundrissen entsprechenden Bebauung stellt ein worst-case für die schalltechnischen Berechnungen dar, der real aller Wahrscheinlichkeit nach nicht zu erwarten ist. (...)

Abwägung

Die gutachterlich festgestellten Ergebnisse sind belastbar. Unter Berücksichtigung der durch den Gutachter als relevant eingestuften Sachverhalte kann folgendes festgestellt werden;

In der Auseinandersetzung mit der Problematik reflexionsbedingter Erhöhungen im möglicherweise gesundheitsgefährdenden Bereich wird im Ansatz die Rechtsprechung des OVG Münster (Urteil vom 13.03.2008 – 7 D 34/07) zugrunde gelegt, wonach dann, wenn die Vorbelastung eines von weiteren Lärmerhöhungen betroffenen Bereichs ein (möglicherweise) gesundheitsgefährdendes Maß erreicht habe, auch marginale Lärmerhöhungen unzumutbar sein könnten. Der Staat sei verpflichtet, durch sein Verhalten nicht die Gesundheit des Einzelnen zu verletzen. Die Zumutbarkeitsschwelle dürfe jedoch nicht schematisch von der Erreichung bestimmter Immissionsgrenzwerte abhängig gemacht werden. Es ist sachgemessen und geboten, die konkreten Bedingungen an den betroffenen Gebäuden, die von Beurteilungspegeln über 60 dB(A) nachts betroffen sind, in den Blick zu nehmen. Im Hinblick auf den lediglich prognostischen Charakter der Worst-Case-Berechnungen ist es geboten, die konkreten Verhältnisse der betroffenen Gebäude jedenfalls insoweit einer Bestandsaufnahme zu unterziehen, als Pegelerhöhungen von über 1 dB(A), d.h. oberhalb der geringsten subjektiven Wahrnehmbarkeitsschwelle festgestellt wurden. Dabei wird Bezug genommen auf die Ausführungen im Schreiben des Anwaltsbüros [Gaßner, Groth, Siederer & Coll.] vom 04.05.2010. Auf dieser Grundlage wurde eine Bestandsaufnahme über die Ausstattungsmerkmale der betroffenen Wohnbebauung in der Nachbarschaft des Plangebiets in Auftrag gegeben. Ergebnis der Untersuchung ist der Bericht „Untersuchung bezüglich der verkehrslärmbedingten Immissionen (Ausstattungsmerkmale betroffener Gebäude) im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf (Bebauungsplan 4-27) in Berlin“ des Büros Lärmkontor GmbH Hamburg vom 21.06.2010. Die Untersuchung bezieht sich

- bezüglich der Würdigung nächtlicher Erhöhungen der Beurteilungspegel auf die Ausstattungsmerkmale von insgesamt 35 Gebäuden: Abschätzung der Schallschutzklassen bzw. des Schallschutzniveaus der vorhandenen Fenster und Einschätzung der Möglichkeit, Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen;

- hinsichtlich des gebotenen Schutzes sensibler Außenbereiche auf die Ermittlung von Flächen, die als Spielplätze oder Sitzgruppen zum dauernden Aufenthalt dienen (und auch so genutzt werden müssen);
- hinsichtlich der Würdigung der Verschlechterung von Außenwohnbereichen im Tageszeitraum auf die Ermittlung des Vorhandenseins von Balkonen in Bereichen, in denen die Grenzwerte gemäß 16. BImSchV für Mischgebiete überschritten werden.

Ausstattungsmerkmale der Gebäude mit signifikanten zusätzlichen nächtlichen Verkehrslärmbelastungen

Der Gutachter hat auf Grundlage einer rein optischen Betrachtung eine Einschätzung der Schallschutzklassen der Fenster an den zu untersuchenden Gebäuden vorgenommen. Dies erwies sich als der einzig gangbare Weg, nachdem sowohl die Senatsverwaltung für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz als auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung dem Gutachter gegenüber bestätigt haben, dass Datenbestände über das Schallschutzniveau im fraglichen Bereich nicht vorlägen. Auch habe keine öffentlich initiierte oder geförderte Lärmsanierungsmaßnahme an den zu untersuchenden Gebäuden stattgefunden. Mögliche Ungenauigkeiten der Untersuchung sind nicht auszuschließen, eine zunächst annäherungsweise Einschätzung des Sachverhalts erscheint aber angemessen. Es wird das aus lärmschutzfachlicher Sicht anzustrebende Ziel, nächtliche Innenpegel in Wohn-/Schlafräumen von möglichst 30 dB(A) und in jedem Fall unter 35 dB(A) zu erreichen, zugrunde gelegt. Es wird davon ausgegangen, dass dies bei Beurteilungspegeln an der Außenfassade von über 60 dB(A) nicht gewährleistet sein kann, wenn ein Fenster lediglich die Schallschutzklasse 1 aufweist, d.h. nach der vom Gutachter herangezogenen VDI 2719 nur über ein Schalldämmmaß von 25 bis 29 dB verfügt. Die gutachterliche Untersuchung bezog sich neben den zu schätzenden Schallschutzklassen der Fenster auch auf die Frage, ob auf Grundlage der Auswertung der Grundrisse der Wohnungen die Anordnung von Schlafräumen auf der lärmabgewandten Seite möglich erscheint. Der Grundgedanke ist hier, dass jedenfalls in allen Fällen, in denen nach den gutachterlichen Ergebnissen Schallschutz „(z.T.) nicht vorhanden“ ist, weil die zu schätzende Schallschutzklasse im Bereich 1 bis 2 liegt, die Fenster möglicherweise also nur Schallschutzklasse 1 haben und darüber hinaus ein Schlafraum zur lärmabgewandten Seite nicht möglich ist, die zusätzlichen Lärmbelastungen die Zumutbarkeitsschwelle überschreiten können. In diesen Fällen ist im Rahmen der Abwägung zu fordern, dass passiver Schallschutz in Form von Lärmschutzfenstern erfolgt. Dabei handelt es sich um die nachfolgend aufgeführten Wohnlagen:

- Friedrichsruherstraße 17⁶⁸ (Südostfassade) IO 89 Erdgeschoss bis 4. OG
- Friedrichsruherstraße 18 (Südostfassade) IO 88 3. OG

Darüber hinaus wird es auch in denjenigen Fällen für geboten gehalten, den Einbau eines passiven Schallschutzes verpflichtend vorzusehen, in denen nach gutachterlicher Feststellung die vorhandene Schallschutzklasse möglicherweise nur der Stufe 1 zuzuordnen ist, selbst wenn zumindest ein Schlafraum auf der lärmab-

⁶⁸ Anmerkung: Im Prognoseplanfall mit einer Bebauung von 7 m Höhe im Gewerbegebiet wird die 1,0 dB(A)-Schwelle lediglich im 1. OG der Friedrichsruherstraße 17 (IO 89) überschritten.]

gewandten Seite möglich ist. Denn bei einer Drei- bzw. Vier-Zimmer-Wohnung, die in der Regel von einer Personenkonstellation bewohnt wird, die mehr als einen Schlafräum benötigt, erweist es sich als unzureichend, die Bewohner auf einen einzigen lärmabgewandten Schlafräum zu verweisen. Insoweit besteht beim Vollzug des Angebots für passiven Lärmschutz weiterer Prüfungsbedarf, weil nach den gutachterlichen Untersuchungen der Grundrisse nicht für alle Wohnlagen die genaue Zahl der möglichen Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite nachgewiesen werden konnte. Dabei handelt es sich um die nachfolgend aufgeführten Wohnlagen:

- Friedrichsruherstraße 14	IO 16	Erdgeschoss bis 3. OG
- Friedrichsruherstraße 15	IO 25	Erdgeschoss bis 3. OG
- Friedrichsruherstraße 20	IO 29	1. bis 4. OG
- Friedrichsruherstraße 21	IO 30	1., 3. und 4. OG
- Friedrichsruherstraße 22	IO 31	1. und 3. OG
- Friedrichsruherstraße 23	IO 32	1. und 3. OG
- Friedrichsruherstraße 24	IO 33	1. OG
- Friedrichsruherstraße 25	IO 35	2. OG
- Friedrichsruherstraße 25	IO 93	1. OG
- Caspar-Theyß-Straße 34	IO 58	1. OG

Der öffentlich-rechtliche Vertrag enthält eine diesbezügliche Regelung, die den Investor des Baumarktes zur Realisierung der Maßnahmen (passiver Schallschutz in Form von Lärmschutzfenstern) auf eigene Kosten verpflichtet. Hinsichtlich einzelner Wohnlagen wurde keine abschließende Gewissheit erlangt ob passiver Schallschutz geboten ist. Dabei handelt es sich um diejenigen Fälle einer durch die geplante Nutzung verursachten Erhöhung der Beurteilungspegel um mindestens 1 dB(A) im (möglicherweise) gesundheitsgefährdenden Bereich über 60 dB(A), in denen der Gutachter hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale die Feststellung „Schallschutz scheint vorhanden, Schallschutzklasse 2 bis 3“ getroffen hat. Die Schallschutzklasse 2 bis 3 deckt den Bereich von 30 bis 39 dB(A)-Schalldämmmaß ab. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass auch in diesen Fällen ein Schalldämmmaß von lediglich 30 dB(A) vorliegt. Aus der nachfolgenden Zusammenstellung ergeben sich die Fälle, in denen unter der Annahme von zwei lärmgeschützten Schlafräumen passiver Lärmschutz erforderlich sein kann:

- Friedrichsruherstraße 13	IO24	EG, 3. u. 4. OG
- Friedrichsruherstraße 16	IO26	EG, bis 3. OG
- Friedrichsruherstraße 16	IO84	3. OG
- Friedrichsruherstraße 16	IO 85	1. OG
- Friedrichsruherstraße 17	IO27	EG bis 4. OG
- Friedrichsruherstraße 19	IO28	3. OG
- Friedrichsruherstraße 26	IO41	EG bis 4. OG
- Friedrichsruherstraße 27	IO40	EG
- Friedrichsruherstraße 28	IO39	EG
- Friedrichsruherstraße 29	IO38	EG
- Salzbrunnerstraße 2	IO42	EG bis 4. OG
- Salzbrunnerstraße 4	IO43	2. bis 4. OG
- Caspar-Theyß-Straße 32	IO69	2. u. 3. OG

Es ist vertretbar, im Hinblick darauf, dass ein kumuliertes Eintreten aller Worst-Case-Annahmen (Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten und unterstes für mög-

lich gehaltenes Schalldämmmaß laut gutachterlicher Feststellung) unwahrscheinlich ist, den Eigentümern im Plangebiet einen Anspruch auf weiteren passiven Schallschutz erst einzuräumen, wenn in den Schlafräumen ein Lärmniveau von 35 dB(A) nachts überschritten wird und dies auch geltend gemacht wird. Der öffentlich-rechtliche Vertrag enthält dazu eine Regelung, die den Investor des Bauemarktes dazu verpflichtet, auch insoweit passiven Schallschutz auf eigene Kosten zu realisieren, soweit aufgrund der Ausstattungsmerkmale der Wohnungen entsprechend der Einwendung des jeweiligen Eigentümers ein rechnerischer Innenpegel von 35 dB(A) in den Schlafräumen nicht gewährleistet ist.

Zum dauernden Aufenthalt bestimmte Außenflächen (Spielplätze/Sitzgruppen)

Durch Ortsbesichtigung wurde identifiziert, auf welchen (möglicherweise von Pegelerhöhungen im gesundheitsgefährdenden Bereich betroffenen) Flächen sich Spielplätze oder Sitzgruppen befinden, die zum dauernden Aufenthalt bestimmt sind und auch so genutzt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Bewohner eines durch Lärm im gesundheitsgefährdenden Bereich vorbelasteten Gebietes die hoch vorbelasteten Außenwohnbereiche am Tage meiden, soweit ihnen dies möglich ist. Liegen jedoch Orte, die bestimmungsgemäß zum dauernden Aufenthalt am Tage einladen, in derartig verlärmten und von weiteren Lärm-erhöhungen betroffenen Bereichen, so muss diesbezüglich über eine Verlagerung bzw. passive Schallschutzmaßnahmen nachgedacht werden.

Vorliegend wurden drei Kinderspielplätze mit dazugehörigen Sitzbankgruppen identifiziert. Zwei davon liegen im Innenhofbereich des Dreiecks Friedrichruherstraße/Caspar-Theyss-Straße/Auguste-Victoria-Straße. Ein Spielplatz befindet sich an der rückwärtigen Seite der Auguste-Victoria-Straße 3 und liegt in einem geschützten Lärmschattenbereich. Immissionsberechnungen für diesen Bereich wurden nicht durchgeführt, sie sind nach Lage der Dinge nicht veranlasst. Der zweite Spielplatz in dem Innenhofdreieck liegt zwischen den rückwärtigen Fassaden der Gebäude Friedrichruherstraße 20/21 und Caspar-Theyss-Straße 26. Der betroffene Bereich ist zwar von Lärmerhöhungen betroffen. Diese betragen je nach Fassadenhöhe in den Gewerbegebieten zwischen 0,7 und 1,3 dB(A). Alle Tagwerte sind jedoch im Bereich unter 59 dB(A) angesiedelt und damit unter dem Wert, der gemäß 16. BImSchV für Wohngebiete als Grenzwert angesetzt ist. Ein Aufenthalt an diesem Ort ist daher unbedenklich. Die dritte identifizierte Spielfläche befindet sich im öffentlichen Bereich, und zwar auf dem Grieser Platz (Paulsbornerstraße zwischen Einmündung Salzbrunnerstraße und Friedrichruherstraße). An den nächstgelegenen Immissionsorten (IO 42 und 43) werden für die hier maßgeblichen Erdgeschosslagen zwar Erhöhungen der Beurteilungspegel um bis zu 1,6 dB(A) errechnet. Die errechneten Werte liegen indes allesamt unter 70 dB(A), so dass auch für diesen Spielplatz die Aussage zutrifft, dass ein Aufenthalt nicht zu einer lärmbedingten Gesundheitsgefährdung führt. Maßnahmen zum besonderen Schutz bzw. Verlagerung von Spielplätzen sind daher nach Einschätzung des Plangebers nicht geboten.

Sensible Außenwohnbereiche

Im Rahmen der Nachuntersuchung zu den Ausstattungsmerkmalen lärm betroffener Gebäude war die Prüfung veranlasst, wo Außenwohnbereiche (Balkone/Terrassen) vorhanden sind, bei denen es planungsbedingt zu einer „erheblichen Belästigung“ kommen kann, ohne die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung

(70 dB(A)) zu überschreiten. Die Schwelle, bei der auf jeden Fall von „erheblichen Belästigungen“ ausgegangen werden muss, wird für Verkehrslärm am Tage bei 64 dB(A) angesetzt, also beim Immissionsgrenzwert für Mischgebiete gemäß 16. BImSchV. Bei Unterschreitung dieses Wertes besteht die Vermutung, dass eine zumindest zeitweise Nutzung von Außenwohnbereichen möglich ist, da in Mischgebieten Wohnnutzungen zulässig sind. Es wird als abwägungsrelevant angesehen, wenn Nutzungsmöglichkeiten von Außenwohnbereichen eingeschränkt werden, weil sie die normative Schwelle von 64 dB(A) in wahrnehmbarer, d.h. erheblicher Weise – um mindestens 1 dB(A) – überschreiten. Es wurde daher geprüft, ob an den Immissionsorten, an denen die vorstehend beschriebene erhebliche Verschlechterung der Lärmsituation im Sinne einer Überschreitung des Wertes von 64 dB(A) auftritt, überhaupt relevante Außenwohnnutzungen baulich angelegt sind. Die Ergebnisse befinden sich in Anlage 3 zur Untersuchung vom 21.06.2010. Einzig am Gebäude Friedrichsruherstraße 18 (Südostfassade, IO 88) liegt im 1. und 2. OG eine Wohnlage mit Balkon vor, die von einer derartigen Verschlechterung (hier von 62,6 bzw. 62,7 dB(A) auf bis zu 64,9 dB(A)) betroffen ist. Da es sich um einen Einzelfall handelt und die Aufenthaltsqualität auf dem Balkon auch ohne die möglichen durch die geplanten Nutzungen verursachten Erhöhungen des Lärmpegels so schlecht ist, dass mit einem längeren Aufenthalt nicht zu rechnen ist, ist dieser Fall im Rahmen der Abwägung planerisch hinnehmbar. Zwei weitere Fälle von lärmbedingten Verschlechterungen vorhandener Außenwohnbereiche sind für die Friedrichsruherstraße 13 (IO 24) und die Friedrichsruherstraße 14 (IO 16) jeweils im Erdgeschoss zu verzeichnen. Dort befinden sich eine Loggia bzw. ein Balkon. In beiden Fällen wurde eine planungsbedingte Überschreitung der 70 dB(A)-Schwelle (ausgehend von 69,6 bzw. 69,9 dB(A) im Prognose-Null-Fall) errechnet. Die Erhöhungen betragen 1,5 bis 1,7 dB(A) (je nach Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten). Auch insoweit handelt es sich um zwei Einzelfälle, für die der oben dargelegte Gedanke der bereits erheblich eingeschränkten Nutzbarkeit dieser Bereiche ebenfalls gilt.

Zusammenfassung

Zusammenfassend wird es für gerechtfertigt angesehen, die schallreflexionsbedingten rechnerischen Erhöhungen der Beurteilungspegel an den untersuchten Immissionsorten als im Hinblick auf die mit der Planung verfolgten Ziele hinnehmbar anzusehen.

Mit Ausnahme der dem Kurfürstendamm zugewandten Fassade, werden die der A 100 zugewandten Fassaden der geplanten Gebäude im Plangebiet so gegliedert ausgeführt, dass von einem Mindest-Reflexionsverlust von 2 dB(A) ausgegangen werden kann. Aufgrund der entsprechenden Kostentragungsregelung im öffentlich-rechtlichen Vertrag können den Eigentümern übermäßig betroffener Wohnlagen entsprechende Nachrüstungsangebote zum passiven Schallschutz unterbreitet werden. Es handelt sich zwar um Lärmzunahmen, die vielfach oberhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle, die bei 1 dB(A) angesetzt wird, angesiedelt sind, es ist jedoch zu beachten, dass es sich um keinen qualitativ anderen oder neuen Lärm, sondern um insgesamt „gleichen“ Verkehrslärm handelt. In der überwiegenden Zahl der Fälle ist ein befriedigendes Schallschutzmaß nach dem Stand der durchgeführten Ermittlungen vorhanden, und es besteht die Möglichkeit, zumindest einen Raum auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

5.5.3 Luftschadstoffe

Zur Beurteilung, welche Auswirkungen die im Vergleich zur bestehenden Nutzung auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige weitere Nutzung im SO auf die Konzentration an Luftverunreinigungen hat und ob durch die künftigen Nutzungen die Grenz- oder Schwellenwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit überschritten werden, wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt.⁶⁹ Im Ergebnis der Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass ein entsprechend den Bebauungsplaninhalten zulässiger Betrieb im SO keinen merklichen Anteil an der für das Bezugsjahr 2015 prognostizierten Luftschadstoffbelastung im Untersuchungsgebiet hat. Der durch die nach Bebauungsplan mögliche Nutzung nur unwesentlich steigende Kfz-Verkehr innerhalb des Geländes des ehemaligen Güterbahnhofs sowie auf den umgebenden öffentlichen Straßen trägt nur in sehr unerheblichen Maß zur Luftbelastung bei. Viel gravierender für die teilweise hohe Schadstoffbelastung wirkt sich das bereits im Prognosefall hohe Verkehrsaufkommen auf dem Kurfürstendamm und der Autobahn aus. Die prognostizierten Luftbelastungen lassen sich wie folgt bewerten:

Für die Schadstoffe Benzol und $PM_{2,5}$ werden keine Grenzwertüberschreitungen für schutzbedürftige Orte gegenüber Einwirkungen von Luftschadstoffen prognostiziert. Das gleiche gilt für den Jahresgrenzwert von PM_{10} . Auch hier gibt es keine Überschreitungen an den relevanten Immissionsorten. Das PM_{10} -Tagesgrenzwert-Äquivalent wird einzig an den Wohnhäusern südlich der Autobahn im Bereich Friedrichsruher Straße überschritten. Der Beitrag der nach Bebauungsplan möglichen Nutzung im SO zu den PM_{10} -Immissionen ist jedoch irrelevant. An allen anderen schutzbedürftigen Orten wird das Tagesgrenzwert-Äquivalent sicher eingehalten. Die Belastung mit NO_2 übersteigt ebenfalls auf Grund der Autobahnnähe einzig an den Wohnhäusern südlich der Autobahn den Immissionsgrenzwert. An den übrigen beurteilungsrelevanten Immissionsorten unterschreiten die NO_2 -Immissionen diese Schwelle. Der Beitrag der nach Bebauungsplan möglichen Nutzungen zu den NO_2 -Immissionen ist auch hierfür irrelevant. Aus lufthygienischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Planerische Festsetzungen sind nicht erforderlich.

5.6 Sonstige Festsetzungen

5.6.1 Werbeanlagen

Im Sondergebiet und in den Gewerbegebieten sind nur Werbeanlagen für die Betriebe zulässig, die dort ansässig sind. Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzungen sind nicht zulässig (siehe T.F. 9). Der Ausschluss von Werbeanlagen ortsfremder Betriebe ist für diesen Bereich von besonderer Bedeutung, da sich die Grundstücke direkt an der werbewirksamen Stadtautobahn bzw. an der S-Bahn befinden und eine Anlagenhäufung und die Beeinträchtigung des Stadtbildes zu befürchten ist. Ziel ist es, das Areal unter Berücksichtigung der Lage am Kurfürstendamm städtebaulich aufzuwerten. Eine Anlagenhäufung würde diesem Ziel widersprechen. Auf Grundlage der Festsetzung können Werbeanlagen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden, wenn sie an der Stätte der Leistung als untergeordnete Nebenanlagen den in den Baugebieten

69 ALB - Akustik Labor Berlin, a.a.O.

zulässigen Hauptnutzungen dienen und im Gegensatz zu selbstständigen Fremd- und Produktwerbungen einen Funktionszusammenhang zu den Hauptnutzungen in den Baugebieten aufweisen. Die Einschränkung gewährleistet, die Anzahl der Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Sie gelten unter den Voraussetzungen des § 14 BauNVO als untergeordnete Nebenanlagen, die hinsichtlich ihrer Art grundsätzlich zulässig sind. Ihre Lage auf dem Grundstück bedarf ggf. einer Ausnahmeentscheidung nach § 23 Abs. 5 BauNVO. Zur Sicherung einer städtebaulichen Verträglichkeit wurde für das Sondergebiet ein Werbekonzept im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Vertrages festgeschrieben. Im Rahmen der Beantragung zur Errichtung der Werbeanlagen sind bei der obersten Straßenbaubehörde Berlins gesonderte Anträge gemäß § 9 des Fernstraßengesetzes (FStrG) zu stellen.

T.F. 9

Im Sondergebiet und in den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(§ 9 Abs. 44 BauGB i.V. mit § 12 AGBauGB)

5.6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Gewerbegebietes GE1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Fläche (Fläche A) für Geh-, und Fahrrechte für die Erschließung des festgesetzten Gewerbegebietes GE2 und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger festgesetzt. Die geplante Festsetzung ist erforderlich, da das künftige Gewerbegebiet im südlichen Teil des Geltungsbereichs ansonsten planungsrechtlich nicht erschlossen wäre.

T.F. 16

Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht für das Gewerbegebiet 2 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.6.3 Verwendung von Brennstoffen

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 und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen (siehe T.F. 14). Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des im Flächennutzungsplan Berlin dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Dieses Gebiet umfasst im Wesentlichen die Innenstadtbezirke mit hohen Schadstoffemissionen, wo sich insbesondere die Emissionen von Kraftfahrzeugverkehr, Hausbrand und Industrie überlagern. Hier sollen räumliche Prioritäten für die Einschränkung von Emissionen der Verursachergruppen Verkehr, Hausbrand und Industrie gesetzt werden, da wegen der geringen Ableitungshöhe eine geringe Ausbreitung und Verdünnung gegeben ist, so dass in der Nähe von Emissionen auch hohe Immissionen auftreten. Wegen der hohen Belastung der Berliner Stadtluft durch Hausfeuerungsanlagen muss aus diesen Feuerstätten der Schadstoffauswurf stark gesenkt werden, zumal eine unmittelbare Nachbarschaft mit Wohngebieten vorliegt.

Es ist zu erwarten, dass Feuerstätten, die ausschließlich zur Raumheizung eingesetzt werden, nicht mit festen Brennstoffen betrieben werden. Es ist theoretisch aber vorstellbar, dass entgegen der Erwartung und der langjährigen Praxis solche Feuerungsanlagen errichtet werden. In diesen Fällen ist vom Bauherrn der Nachweis beizubringen, dass die zu errichtenden Wärmerversorgungsanlage mit den erforderlichen Zusatzeinrichtungen ausgerüstet ist, die die Einhaltung der Emissionen über die gesamte Betriebszeit sicherstellen. Anlagen mit einer Leistung von einem Megawatt und mehr für Feuerungsanlagen mit festen Brennstoffen sind nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz ohnehin genehmigungspflichtig.

Obwohl Erdgas die geringsten Emissionen nach der Verfeuerung aufweist, wird Heizöl EL als Bezugs-Brennstoff gewählt, da die Qualität zum einen durch die Heizölqualitätsverordnung festgelegt ist und zum anderen der Schwefelgehalt gemäß der Verordnung über den Schwefelgehalt im leichten Heizöl und Dieselkraftstoff festgelegt ist.

Die Staubemission ist bei ausreichender Wartung tolerierbar. Eine regelmäßige Überwachung ist durch die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sichergestellt.

Wenn Feuerungen für feste Brennstoffe mit wirksamen Rauchgasreinigungsanlagen zur Begrenzung der Schwefeldioxidemissionen betrieben werden, wird gleichzeitig auch der Staubauswurf begrenzt. Solche Anlagen dürfen dann auch in der Innenstadt betrieben werden.

Mit der Festsetzung wird ein möglichst geringer Einsatz von Primärenergie unterstützt, mit dem negative Auswirkungen auf die Umwelt minimiert werden. Den Belangen des Klimaschutzes wird Rechnung getragen und die Aspekte der Nachhaltigkeit sowie die im Landschaftsprogramm dargestellten Ziele werden berücksichtigt.

Die textliche Festsetzung gilt für die Errichtung von Neuanlagen und greift nicht in den Bestand ein. Allerdings sind Neuanlagen am alten Standort ausgenommen

Die Festsetzung soll insbesondere mit Blick auf die in der Umgebung vorhandene hohe Gewerbedichte für den Geltungsbereich Schadstoffemissionen und damit auch -immissionen so weit wie möglich begrenzen. Sie dient daher dem Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

T.F. 14

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 entsprechen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

5.6.4 Unzulässige Nutzung auf Bahnflächen

In den Gewerbegebieten ist für einen Teilbereich von bisherigen Bahnflächen (Flurstücke 156 und 175 sowie 144 und 180 jeweils teilweise) der Zeitpunkt einer Entlassung aus der Planfeststellung zeitlich nicht hinreichend zu bestimmen. Hier von hängt eine mögliche plankonforme Folgenutzung (GE und Überbauung) ab. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die vorgesehene Gewerbege-

bietsnutzung bis zur Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken unzulässig unzulässig ist. Über die Aufnahme einer Nebenzeichnung werden in nachrichtlicher Übernahme die derzeitigen im Geltungsbereich vorhandenen Bahnanlagen dargestellt. In der Hauptzeichnung wird demgegenüber die Folgenutzung Gewerbegebiet mit den Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Nutzungsmaß festgesetzt. Die Deutsche Bahn Services Immobilienmanagement GmbH bestätigte mit Schreiben vom 28. Juni 2011 die grundsätzliche Absicht zur Freistellung der betroffenen Flächen. Der Bescheid über die Freistellung wird vor Festsetzung des Bebauungsplans erwartet. Eine Realisierbarkeit der getroffenen Regelung ist damit gewährleistet.

T.F. 17

Auf der Fläche für Bahnanlagen ist die festgesetzte bauliche Nutzung im Bereich der Bahnanlagen bis zur Freistellung der betreffenden Flächen von Bahnbetriebszwecken unzulässig.

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

5.6.5 Außerkräfttreten verbindlicher Festsetzungen

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 4-27 im geltenden Bebauungsplan IX-13 festgesetzte Straßenverkehrsfläche für die Paulsborner Brücke wird durch Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt und tritt außer Kraft (siehe T.F. 20).

T.F. 20

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

5.7 Städtebaulicher Vertrag / öffentlich-rechtlicher Vertrag

Für die Entwicklung der Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-27 wurde am 5. August 2008 im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB für das Sondergebiet abgeschlossen.

In Ergänzung dieses Vertrags aus dem Jahr 2008 wurde ein Nachtrag vereinbart, um die städtebaulichen und abwägungsrelevanten Gesichtspunkte zu regeln. Dieser öffentlich-rechtliche Vertrag wurde am 18.02.2011 unterzeichnet. Der Vertrag wurde im Januar 2012 hinsichtlich des Werbekonzeptes (Streichung der Werbebeleuchtung auf der Stellplatzanlage) geändert.

Die Regelungsinhalte des Vertrages sind im Folgenden aufgeführt:

- Bauliche Umsetzung des ausgewählten Entwurfs des Gutachterverfahrens zur Fassadengestaltung
- Umfang und Gestaltung von Dachaufbauten
- Umsetzung des abgestimmten Werbekonzeptes
- Regelungen zur Außenanlagengestaltung
- Errichtung und Erhalt der Privatstraße und Gewährleistung der Nutzung durch die Begünstigten
- Umsetzung eines vorliegenden Versickerungskonzeptes für anfallendes Niederschlagswasser
- Umsetzung der geplanten und abgestimmten Straßenumbaumaßnahmen

- Verpflichtung zur Übernahme von Kosten für ggf. erforderlichen Einbau von passiven Schallschutzmaßnahmen, soweit auf Grund von Pegelerhöhungen die Zumutbarkeitsschwelle auf Grund von Reflexionen überschritten wird
- Zeitliche Beschränkung des Anlieferverkehrs
- Regelungen zur Ausführung von Gebäudefassaden, um Schallimmissionen zu minimieren
- Baulasteintragungen für die Zufahrt zur Paulsborner und Kurfürstendammbrücke
- Übernahme von Kosten für alle aufgeführten Maßnahmen

6 Auswirkungen des Bebauungsplans

6.1 Belange des Allgemeinwohls

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich, die sowohl dem vorhandenen baulichen Bestand als auch einer künftigen Bebauung Rechnung trägt und darüber hinaus Planungssicherheit für die Eigentümer der Grundstücke schafft.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 4-27 werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplanten Nutzungen der Grundstücke geschaffen.

Der Bebauungsplan trägt mit seinen Festsetzungen zu einer geordneten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich bei. Bei den durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen und Maßnahmen in Verbindung mit den Regelungen des öffentlich-rechtlichen Vertrags zum Schutz der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wird den Anforderungen an § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB Rechnung getragen. Durch die Sicherung von Gewerbegebietsflächen werden die Voraussetzungen für den beabsichtigten Verbleib vorhandener innerstädtischer Gewerbebetriebe geschaffen. Mit der Festsetzung des Sondergebietes werden Einzelhandelsflächen in Ergänzung des bestehenden Angebotes am Kurfürstendamm und der westlichen Innenstadt geschaffen. Die Belange der Wirtschaft werden gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB durch die Festsetzungen eines Sondergebietes mit Einzelhandelsnutzung sowie der Gewerbegebiete berücksichtigt. Mit der Entwicklung und Umnutzung des ehemaligen Güterbahnhofes Halensee zu einem Einzelhandelsstandort und Gewerbegebieten wird sich das Erscheinungsbild des Geltungsbereiches nachhaltig verbessern. Um die Einbindung der geplanten Nutzungen in der Innen- und Außenwirkung zum Schutz vor Konflikten sicherzustellen, sind folgende Gutachten in Auftrag gegeben worden und in die Abwägung eingeflossen:

- Verkehrsgutachten zur Erschließung des ehemaligen Güterbahnhofes Berlin - (siehe II.5.5.2 Straßen- und Schienenverkehr)
- Immissionsberechnungen zum Gewerbe- und Straßenverkehrslärm (siehe II.5.5.1 Gewerbelärm und II.5.5.2 Straßen- und Schienenverkehr) und
- Luftschadstoffuntersuchungen (siehe II.5.5.3 Luftschadstoffe)

6.2 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

6.2.1 Einnahmen

Einnahmen für das Land Berlin sind nach gegenwärtigem Stand nicht zu erwarten.

6.2.2 Ausgaben

Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist:

Dem Land Berlin entstehen durch Übernahmeregelungen von Kosten im öffentlich-rechtlichen Vertrag (siehe II.5.7 Städtebaulicher Vertrag/öffentlich rechtlicher Vertrag) keine Kosten im Rahmen der Realisierung von Baulichkeiten auf Grundlage der Festsetzungen.

Maßnahmen, deren Finanzierung im Rahmen der Haushaltsplanungen bereitzustellen ist:

Keine

6.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Nutzungsänderung von gewerblichen Bauflächen zu einem Einzelhandelsstandort mit Kundenverkehr sind direkte Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Für die künftigen Nutzungen ist eine Mehrbelastung von rund 5.220 Fahrzeugen ermittelt worden. Die zu erwartende Mehrbelastung kann durch geeignete Maßnahmen wie Verlagerung der Zufahrt, Umprogrammierung der Lichtsignalanlage am Kurfürstendamm u.a. soweit aufgefangen werden, dass ein störungsfreier Verkehrsfluss gewährleistet werden kann. Die Erweiterung der Schwarzbacher Straße im Einmündungsbereich zum Kurfürstendamm trägt zu einer Verbesserung des Geh- und Radwegverkehrs in der Schwarzbacher Straße bei.

6.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine innerstädtische, sehr gut erschlossene und bisher nur extensiv genutzte Fläche planungsrechtlich gesichert und steht damit künftig der angestrebten Nutzung zur Verfügung. Die Erschließung einer innerstädtischen Fläche in zentraler Lage wirkt damit einem Landschaftsverbrauch im Außenbereich entgegen und steht im Einklang mit den Prinzipien des nachhaltigen Städtebaus. Die Sanierung vorhandener Altlasten leistet ebenfalls einen wesentlichen Beitrag zum nachhaltigen Städtebau und zum Umweltschutz. Die Gliederung der Stellplatzanlage durch Baumpflanzungen hat insbesondere positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die gesicherte Versickerung von Niederschlagswasser führt zu Verbesserungen des Grundwasserhaushalts.

6.5 Ordnungsmaßnahmen

Die Parzellierung der neuen Grundstücke ist mit einer Ausnahme bereits erfolgt. Durch die Festsetzungen (öffentliche Verkehrsfläche in der Schwarzbacher Straße) ist die Inanspruchnahme einer ca. 20 m² großen privaten Grundstücksfläche erforderlich. Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 171 der Flur 1. In diesem Zusammenhang können bodenordnende Maßnahmen (Grundstücksän-

derung) erforderlich werden. Entsprechende Regelungen sind im den Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Vertrag enthalten

6.6 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die flächenmäßige Neuordnung des Gebiets ist bereits durch privatrechtliche Verträge abschließend erfolgt, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplans - wie durch Beschlusslage der BVV Charlottenburg-Wilmersdorf gefordert - alle zum Zeitpunkt der Abwägung vorhandenen zulässigen Bestandsnutzungen weiterhin uneingeschränkt ermöglicht werden. Einzige Ausnahme ist die Nutzung von Flächen für Bahnbetriebszwecke. Die beabsichtigte gewerbliche Nutzung wird erst nach Freistellung von Bahnbetriebszwecken zulässig. Die Nutzung der Privatstraße als (nächtlicher) Stellplatz für Lkws, die bisher zuweilen (unberechtigt) erfolgt, wird wirksam unterbunden.

III. Verfahren

1 Mitteilung der Planungsabsicht

Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanung für den ursprünglich beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte mit Schreiben vom 19. September 2007. Gemäß der eingegangenen Stellungnahmen der Senatsverwaltung sowie der Gemeinsamen Landesplanung wurden keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben erhoben.

Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde empfohlen, die maximale Bruttogeschossfläche für Einzelhandel im Geltungsbereich entsprechend der Beschlusslage der BVV auf 20.000 m² insgesamt zu begrenzen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplanverfahren 4-27VE gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB durchzuführen ist, da der Geltungsbereich an Straßen des übergeordneten Hauptverkehrsnetzes sowie an S-Bahntrassen und Bahnanlagen angrenzt und somit aus verkehrlicher Sicht dringende Gesamtinteressen Berlins berührt werden.

Im Rahmen der weiteren Planentwicklung wurde das städtebauliche Konzept modifiziert und entschieden, den Bebauungsplan als qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde mit Schreiben vom 20. Juni 2008 hierüber informiert und um Stellungnahme gebeten, insbesondere in Bezug auf die beabsichtigte Überschreitung der in der AV Einzelhandel festgelegten Begrenzung von Bau- und Gartenmärkten von 15.000 m² Bruttogrundfläche sowie der Frage, wie sich der Flächenanteil des Drive-In zu den Vorgaben der AV Einzelhandel verhält.

Die Senatsverwaltung hat der beabsichtigten Überschreitung der zulässigen Obergrenze grundsätzlich zugestimmt, wenn alle Möglichkeiten zur Optimierung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zum Kurfürstendamm ausgeschöpft werden und wenn die städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen und Vorstellungen des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf umgesetzt werden. Es wurde ein konkurrierendes Gutachterverfahren empfohlen. Die Durchführung des Verfahrens ist zwischen November 2008 und Februar 2009 erfolgt.

Die Fläche des Drive-In einschließlich der Verkehrswege sind Bestandteil der anzurechnenden Verkaufsfläche, da die dort angebotenen Baustoffe verpackt und keine Schüttgüter sind und in allen Baumärkten angeboten werden. Darüber hinaus sind die Verkaufsflächen von Kunden begehbar.

2 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 26. August 2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes 4-27 beschlossen.

Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt von Berlin erfolgte am 12. September 2008 auf Seite 2182.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs 4-27 vom 19. August 2008 (Reg. Nr. 2187) durchgeführt. Mit Schreiben des Stadtplanungs- und Vermessungsamtes vom 29. Oktober 2008 wurden 12 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Dem Anschreiben lag eine Kopie des Bebauungsplanentwurfes 4-27, die Begründung sowie der jeweiligen fachlichen Zuständigkeit des Adressaten entsprechend die vorliegenden Fachgutachten (Verkehr, Eingriffsgutachten, Vegetations- u. Faunistisches Gutachten) bei. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert. Die Beteiligung fand vom 29. Oktober 2008 bis einschließlich 28. November 2008 statt. Bis zum Ende des Beteiligungszeitraumes gingen 9 Stellungnahmen ein.

Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten im Wesentlichen Anregungen zu folgenden Themen:

- Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche zugunsten des Geh- und Radweges
- Sicherung von Zugangsrechten
- Übernahme der Kosten für die Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum
- Altlastenverdachtsflächen
- Niederschlagsentwässerung
- Licht-, Lärm- und Luftschadstoffimmissionen
- Hinweise zu Versorgungsanlagen
- Hinweise zur Festsetzung des Einzelhandels
- Abstand künftiger Gebäude von der Kurfürstendammbücke und Paulsborner Brücke
- Darstellung der Brückenanteile der Paulsborner Brücke

Die Auswertung der Stellungnahmen führte zu folgenden Änderungen der Bebauungsplaninhalte:

- Erweiterung der Straßenverkehrsfläche um 40 cm zulasten des Sondergebiets
- Veränderung Baugrenzen, Einhaltung eines Abstandes von 50 cm zur Kurfürstendammbücke und 5 m auf der nördlichen Seite der Paulsborner Brücke
- Festsetzungen zur Dachbegrünung und Befestigung der Stellplatzflächen
- Konkretisierung der textlichen Festsetzung zur Verkaufsfläche und den Sortimenten

4 Gutachterverfahren

Um den gestalterischen Ansprüchen an der besonderen Lage gerecht zu werden, wurde zwischen November 2008 und Februar 2009 zur Fassadengestaltung der geplanten Bebauung entlang des Kurfürstendamms unter Einbeziehung der Ostfassade zum S-Bahnhof Halensee ein Gutachterverfahren durchgeführt. Unter Wahrung der baulichen Gesamtkonzeption an der Kurfürstendammbücke sowie der neuen zur Innenstadt gerichteten Stadtkante sollten vorrangig der Baukörper an der Kurfürstendammbücke qualifiziert werden. Es wurden drei Architekturbü-

ros parallel beauftragt, die konkurrierend einen Vorentwurf erarbeitet haben. Im Ergebnis des Verfahrens wurde ein Entwurf ausgewählt, der dem weiteren Bebauungsplanverfahren als Grundlage dient und dessen Ausführung über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag als verbindlich festgelegt wurde.

5 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs vom 19. August 2008 (Reg. Nr. 2187) vom 2. März bis einschließlich 1. April 2009 statt. Sieben Stellungnahmen wurden abgegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten im Wesentlichen Anregungen zu folgenden Themen:

- Lärmbelästigung
- Schadstoffe
- Verkehrstechnische Probleme
- Staugefahr
- Ampelschaltung
- Nutzungsmaße in den Gewerbegebieten

Die Auswertung der Stellungnahmen führte zu folgenden Änderungen der Bebauungsplaninhalte:

- Festsetzung einer Baumassenzahl von 3,6

6 Inhaltliche Änderungen vor der Beteiligung der Behörden

Im Rahmen der weiteren Planentwicklung wurden die Bebauungsplaninhalte im Wesentlichen in folgenden Punkten geändert:

Im Sondergebiet

- Anpassung der Baugrenzen an das städtebauliche Konzept
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche am Kurfürstendamm für die untere Ebene
- Anpassung der Geschoßfläche (GF = 20.200 m²), Verkaufsfläche (VK = 18.750 m², davon 2.900 m² VK für zentrenrelevante Sortimente)
- Konkretisierung der zulässigen Sortimente
- Reduzierung der zulässigen Stellplätze auf 450
- Erhöhung der zulässigen Versiegelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf GRZ 0,90
- Konkretisierung der Dachbegrünung
- Konkretisierung der Zulässigkeit von Dachaufbauten

In den Gewerbegebieten

- Gliederung in zwei Gewerbegebiete (GE1 und GE2)
- Anpassung der Baugrenzen im Bereich der Paulsborner Brücke und an der östlichen Geltungsbereichsgrenzen
- Ausschluss von Wohnungen
- Erweiterung des Geltungsbereichs um Teilflächen der angrenzenden Flurstücke 144 und 180
- Festsetzung von Oberkanten für bauliche Anlagen

- Erhöhung des Nutzungsmaßes im südlichen Gewerbegebiet (GE2)
- Erhöhung der zulässigen Versiegelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf GRZ 0,90
- Verpflichtung zu Baumpflanzungen bei Errichtung von Stellplätzen
- Im Geltungsbereich
- Festsetzung von Emissionskontingenten

7 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat mit Beschluss vom 1. März 2011 die beabsichtigten Änderungen und die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 6. April 2011 bis einschließlich 6. Mai 2011 statt. Insgesamt wurden 33 Stellen beteiligt. Es gingen 32 Stellungnahmen ein.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

BzA Charlottenburg-Wilmersdorf, Abt. Bauwesen, FB Bauaufsicht vom 6. Mai 2011

Autobahnabfahrt

Stellungnahme

Die Autobahnabfahrt „Kurfürstendamm“ muss im endgültigen Plan deutlicher gekennzeichnet bzw. beschrieben sein, z.B. „Anschlussstelle Kurfürstendamm“.

Abwägung

Dem Hinweis wird durch eine Ergänzung der Planunterlage gefolgt.

Tankstellen

Stellungnahme

Die textliche Festsetzung Nr. 3 setzt fest, dass in den Gewerbegebieten die in § 8 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Tankstellen nicht zulässig sind. Mit Baugenehmigung - Nr. 2010/643 vom 19.05.2010 (§ 64 BauO Bln) wurde eine Betriebstankstelle im Gewerbegebiet 1 bauaufsichtlich genehmigt. Gemäß Stellungnahme des Stadtplanungsamtes entsprach die geplante Nutzung auch den geplanten Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen B-Plans.

Abwägung

Tankstellen und Betriebstankstellen sind nicht gleich zu setzen. Nur eigenständige Tankstellen als Hauptnutzung sollen ausgeschlossen werden. Betriebstankstellen sind nach den vorgesehenen Festsetzungen als Nebenanlage zu einer zulässigen Hauptnutzung zulässig. ⇒Keine Änderung der Planung

Maß der baulichen Nutzung

Stellungnahme

Nach § 6 Abs. 8 BauO Bln werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, die geringere Abstandsflächen ergeben - hier festgesetzte Baugrenze. Zur Verkürzung dieser Abstandsflächen liegt eine städtebauliche Begründung vor - S. 61.

Gegen diese geplanten Festsetzungen bestehen bauordnungsrechtlich keine Bedenken. In der Begründung fehlt unter Pkt. 2.2 sowie Pkt. 4.4 bzgl. der bestehenden Gebäude, die dann gegen zukünftiges Planungsrecht verstoßen, eine Aussage, ob hier Bestandsschutz geltend gemacht wird, oder nicht.

Abwägung

Auf Grundlage der Bestimmungen der Bauordnung für Berlin müssen Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück liegen, dürfen sich jedoch auch bis zur Mitte von öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen erstrecken. In der Abwägung wird die hier betrachtete, nordöstlich des Geltungsbereichs liegende Bahnfläche als öffentliche Verkehrsfläche eingestellt. Bei einer Tiefe der Bahnanlagen von mindestens 30,0 m und erforderlichen Abstandsflächen in Gewerbegebieten nach BauOBl n § 6 (5) von 0,2 H bzw. mindestens 3,0 m und damit von 3,0 m (GE 1) bzw. 3,5 m (GE 2) wird die Bahnfläche im Bereich der geplanten Gewerbegebiete durch die sich auf Grundlage der Festsetzungen ergebenden möglichen Abstandsflächen nur an ihrem äußersten, von Bahnanlagen un bebauten Rand tangiert. Die östlichen Baugrenzen im Bereich der Gewerbegebiete GE 1 und 2 liegen in einem Abstand von ca. 6,50 m zur nächstgelegenen Gleisachse. Ein Eingriff in das Lichtraumprofil oder in einen Bereich für ggf. erforderliche Mastanlagen wird nicht gesehen.

Im Sondergebiet erfolgt eine erweiterte Baukörperfestsetzung mit einem Abstand im Bereich des nördlichen Baufeldes von 9,0 bis 14,0 m bzw. im südlichen Baufeld von 3,0 m zum nordöstlich angrenzenden Bahngelände sowie 7,0 m zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet.

Der Bebauungsplanentwurf folgt mit seinen geplanten Festsetzungen in diesem Bereich damit den konkret vorliegenden Planungen. Im nördlichen Bereich des Sondergebietes werden die nach BauOBl n § 6 (5) erforderlichen Abstandsflächen von 0,4 H bzw. mindestens 3 m zur benachbarten Bahnfläche bis auf den Bereich an der Kurfürstendammbrücke eingehalten. Hier fallen Abstandsflächen des geplanten Hauptbaukörpers auf die unterhalb des Brückenbauwerks liegende Bahnfläche sowie den Kurfürstendamm. Die östlichen Baugrenzen des südlichen Baufeldes (für den Drive In) liegen in einem Abstand von ca. 3,0 m zur Grundstücksgrenze und von ca. 9,0 m zur nächstgelegenen Gleisachse. Im Zusammenhang mit den Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe ergibt sich eine Abstandsfläche von 4, 6 m. Ein Eingriff in das Lichtraumprofil oder in einen Bereich für ggf. erforderliche Mastanlagen erfolgt nicht. In der Abwägung wird die hier betrachtete, Bahnfläche als öffentliche Verkehrsfläche eingestellt. Die zu beurteilenden Abstandsflächen sind damit als zulässig zu betrachten.

In Ergänzung der bisherigen Festsetzung zum Maß der Nutzung durch Festlegung einer BMZ wird im GE 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, im GE 2 eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Da bei dieser Baufensterausweisung eine Festsetzung der Bauweise weiterhin nicht erfolgt, bleiben die Grundstücke, unter Einschränkung durch die Regelungen des Abstandsflächenrechtes, in voller Tiefe überbaubar.

Da keine Bauweise festgesetzt ist, ergeben sich hinsichtlich eventuell verbleibender Bestandsgebäude keine offenen Fragen. →Keine Änderung der Planung.

Grundstücksbildung

Stellungnahme

Bei der zukünftigen Grundstücksbildung ist zu beachten, dass die Anforderungen des § 4 (1) BauO Bln (Bebauung von Grundstücken) eingehalten werden.

Abwägung

Bezogen auf die bisher bekannten Grundstücksbildungen sind in dieser Hinsicht keine Probleme erkennbar. Die Erschließung und die Bebaubarkeit der Grundstücke sind (auch durch öffentlich-rechtlichen Vertrag) gesichert. Die Grundstücksbildung ist im Weiteren Thema der Durchführung und nicht der Planung. ⇒ Keine Änderung der Planung

BzA Charlottenburg-Wilmersdorf, Abt. Bauwesen, TiefGrün vom 6. Mai 2011

Stellungnahme

Gegen den Bebauungsplanentwurf 4-27 bestehen grundsätzlich keine Bedenken, da die Stellungnahme von Grünflächen-Tiefbauamt vom 28.11.2008 bei den Abwägungsvorschlägen bereits in den abgeänderten Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden sind.

Folgender Hinweis ist noch zu beachten: Die noch im städtebaulichen Vertrag zu regelnde Kostenübernahme zum Umbau des öffentlichen Straßenlandes ist zu berücksichtigen.

Für die vom Bebauungsplanentwurf betroffenen Abschnitte des Kurfürstendamms, der Schwarzbacher Straße und Friedrichsruher Straße sind Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuch und des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) nicht zu entrichten. Straßenland ist derzeit auch nicht abzutreten.

Abwägung

Die Kostenübernahme ist im abgeschlossenen öffentlich-rechtlichen Vertrag 18.02.2011 geregelt.

Der Hinweis zu den Erschließungsbeiträgen wird zur Kenntnis genommen. ⇒ Keine Änderung der Planung

BzA Charlottenburg-Wilmersdorf, Abt. Finanzen, FB Haushalt, 12. April 2011

Stellungnahme

Gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf bestehen aus der Sicht der SE Finanzen - FB Haushalt - keine Bedenken.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass etwaige Kosten, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan entstehen, nicht zusätzlich durch den Bezirk getragen werden können.

In der aktuellen Investitionsplanung 2011-2015 sind keine Mittel für das Plangebiet vorgesehen.

Abwägung

Nach dem Stand der Planung und dem Inhalt des abgeschlossenen öffentlich-rechtlichen Vertrags entstehen aus der Durchführung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Kosten für den öffentlichen Haushalt. ⇒ Keine Änderung der Planung

**BzA Charlottenburg-Wilmersdorf, Abt. Soziales, Gesundheit und Umwelt,
Umweltamt, 12. Mai 2011****Bodenschutz/Altlasten**Stellungnahme

Punkt 2a: Es ist zu beachten, dass die in der Stellungnahme aufgeführten Altlastenflächen vor der Bodenuntersuchung bestanden. Durch die Untersuchungen bestehen nur Altlasten oder altlastenfreie Flächen. Bei der Kennzeichnung im Plan wurden zwar die bestätigten oder neu aufgenommenen Altlastenflächen markiert, es besteht jedoch Korrekturbedarf bei der Kennzeichnung von ehem. Nr. 22 - 24 und Nr. 25.

Abwägung

Die Kennzeichnung wird entsprechend korrigiert.

Stellungnahme

Es sollte auch textlich berücksichtigt werden, dass „keine Flächen vom Verdacht endgültig befreit werden“, sondern eine Neubewertung dieser Flächen im Bodenbelastungskataster nur durch Sanierungsmaßnahmen erfolgt. Durch die Bodenuntersuchungen gibt es keine Verdachtsflächen mehr.

Abwägung

Die Begründung wird entsprechend geändert.

Stellungnahme

Punkt 2c: Das Konzept zur Niederschlagsentwässerung berücksichtigt hier nicht, dass das Niederschlags- und Sickerwasser unkontaminierten Boden passieren muss. Hier sollte noch ein Hinweis auf die zahlreichen gekennzeichneten Altlasten vorgenommen werden.

Abwägung

Das Entwässerungskonzept als Bestandteil des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages berücksichtigt eventuelle Altlasten. Es ist unstrittig, dass nicht über kontaminierten Boden versickert werden darf. Sollte sich bei der Durchführung von Maßnahmen eine Kontaminierung an irgendeiner Stelle ergeben, wird der Boden ausgetauscht oder eine andere Stelle zur Versickerung gefunden. Nach dem Stand der Erkundung gibt es nur einzelne kleine potentiell verunreinigte Flächen und keine durchgehende Kontaminierung großer Flächen. ⇒Die Begründung wird ergänzt.

ImmissionsschutzStellungnahme

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.

Hinweis: Pkt. 5.5.1 Nr. 1 Abs. 2 Satz 2 sollte lauten: Dies führt zu einer rechnerischen Überschreitung des Immissionsrichtwertes nachts 40 dB(A) durch den Beurteilungspegel am Wohngebäude Schwarzbacher Straße 4 bis maximal 5,6 dB(A) Oder „60 dB(A)“ weglassen

Abwägung

Die Begründung wird entsprechend geändert.

BzA Charlottenburg-Wilmersdorf, Abt. Wirtschaft, Ordnungsangelegenheiten und Weiterb., Verkehr, 5. Mai 2011Stellungnahme

Da sich aus verkehrlicher Sicht in dem neuen Bebauungsplan nichts geändert hat, wird auf die Stellungnahme SenStadt (2007) verwiesen.

Abwägung

Keine Änderung der Planung

Berliner Verkehrsbetriebe - BVG, Zentrale Leitungsverwaltung (VBI-BA 22), 18. April 2011Stellungnahme

Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Vorsorglich weisen wir auf unseren Omnibuslinienverkehr in Ihrem Planbereich hin. Wir gehen davon aus, dass Ihre Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können.

Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, bitten wir Sie, Ihrerseits bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin mit unserem Herrn Schulz unter der Tel. Nr.: 256 29141 anzuberaumen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie beziehen sich auf die Durchführung der Planung, nicht auf den Bebauungsplanentwurf. ⇒ Keine Änderung der Planung

Berliner Wasser-Betriebe, Bereich Netz- und Anlagenbau (GI - G/B)Stellungnahme

Im Bereich des Bebauungsplanentwurfes in der Schwarzbacher Straße sowie im Kurfürstendamm befinden sich Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit nur begrenzt zur Verfügung stehen.

Von der in der Schwarzbacher Straße befindlichen Trinkwasserversorgungsleitung DN 250 gehen zwei Hausanschlüsse (DN 50 und DN 200) ab. Diese Hausanschlüsse versorgen nur den für den Baumarkt/Gartencenter vorgesehenen nordwestlichen Teil des o.g. Bebauungsplangebietes.

Abwägung

Der Hinweis zu den Leitungen im öffentlichen Straßenland wird zur Kenntnis genommen.

Die beiden Trinkwasserleitungen versorgten in der Vergangenheit und aktuell durch Unterverteilung das gesamte Planungsgebiet. Bestandspläne hierzu liegen vor.

Stellungnahme

Im Plangebiet sind Gewerbe und Lagerstätten vorgesehen. Es sollte eine Trasse für Leitungsrechte freigehalten werden, damit bei Bedarf entsprechend den jeweiligen Erfordernissen eine Trinkwasserversorgung vorgenommen werden kann.

Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf.

Abwägung

Es liegen Vereinbarungen zwischen den Grundstückseigentümern im Geltungsbereich vor, welche die erforderlichen Zuleitungen umfassen. Ein zusätzliches Leitungsrecht im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. ⇒Keine Änderung der Planung

Punkt 5.6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Stellungnahme

Wir weisen auf die Sicherung des Leitungsrechtes in der Paulsborner Brücke hin. Die hier vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung DN 400 ist leitungsrechtlich zu sichern.

Abwägung

Die Leitung ist als Bestandsleitung vorhanden und bereits leitungsrechtlich gesichert. Im Bebauungsplan ist in der Nebenzeichnung eine entsprechende Festsetzung vorgesehen. ⇒Keine Änderung der Planung

Stellungnahme

Die im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes vorhandenen Regenwasserkanäle stehen vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straße und Plätze zur Verfügung.

Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmenge von neu zu erschließenden Grundstücksflächen in die Kanalisation ist zu rechnen.

Die Schmutzwasserkanäle im Kurfürstendamm und in der Schwarzbachstraße stehen im Rahmen ihrer Leitungsfähigkeit für die Ableitung von Schmutzwasser zur Verfügung.

Abwägung

Die Beschränkungen sind bekannt. Allerdings wurde der überwiegende Teil des Planungsgebietes auch in der Vergangenheit über die vorhandenen Leitungen entwässert. Es ist jedoch vorgesehen, das anfallende Regenwasser - soweit zulässig - innerhalb des Planungsgebietes zu versickern. ⇒Keine Änderung der Planung

Punkt 4.6.2 Schutzgut Wasser

Stellungnahme

Die angrenzenden Gebiete des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden mittels Trennkanalisation entwässert.

Es ist nicht statthaft Teile des Geltungsbereiches, wie unter o.g. Punkt beschrieben, mittels interner Mischwasserkanalisation in die öffentliche Regenwasserkanalisation zu entwässern.

Im Geltungsbereich sind getrennte Schmutz- und Regenwasserableitungen zu schaffen. Entsprechende Hausanschlussanträge sind zu beantragen.

Abwägung

In der Begründung wird die tatsächliche - durch Bestandsaufnahme ermittelte - Situation dargestellt. Damit wird nicht ausgesagt, dass diese „Mischwasserkanalisation“ auch in Zukunft bestehen bleiben soll. Es ist vorgesehen, im Rahmen der Baumaßnahmen eine ordnungsgemäße Trennung vorzunehmen. ⇒Keine Änderung der Planung

Stellungnahme

Die Erschließungskosten für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind zu 100% vom Grundstückseigentümer bzw. bei der Teilung des Grundstückes von den Grundstückseigentümern zu tragen. Bei Verlegung von öffentlichen Versorgungsanlagen in privaten Verkehrsflächen müssen zugunsten der Berliner Wasserbetriebe beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie beziehen sich auf die Durchführung. ⇒Keine Änderung der Planung

Stellungnahme

Baumaßnahmen sind derzeit im Bebauungsplangebiet von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.

Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes beachten Sie bitte, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den Berliner Wasserbetrieben angemeldet und die Planung beauftragt sein muss.

Wir bitten Sie, die Belange der Berliner Wasserbetriebe im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie beziehen sich nicht auf den Bebauungsplanentwurf. ⇒Keine Änderung der Planung

Bundesnetzagentur, Referat 226 - Richtfunk, 11. Mai 2011

Stellungnahme

Im Hinblick auf mögliche Auswirkungen der Planung wird mitgeteilt, dass im Umfeld des Planungsgebietes unterschiedliche Betreiber verschiedene Punkt-zu-Punkt- und Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen betreiben.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ⇒Keine Änderung der Planung

Deutsche Bahn Services Immobilienmanagement GmbH, NL Berlin Liegenschaftsmanagement (FRI-BLN-I 1), 4. Mai 2011, 5. Mai 2011, 9. Juni 2011 und 28. Juni 2011

Stellungnahme

Planfeststellung/Freistellung

Grundsätzlich richtet sich das Interesse darauf, dass alle von der Deutschen Bahn AG im Einzugsbereich dieses Planverfahrens wahrzunehmenden Belange prinzipiell Berücksichtigung finden.

Dem Bebauungsplan 4-27 kann seitens der DB Netz AG, Produktionsdurchführung Berlin, I.NP-O-D-BLN (P), nicht zugestimmt werden.

Die DB Netz AG, Produktionsdurchführung Berlin, plant die Elektrifizierung des südl. Berliner Innenrings der Fernbahnstrecke 6170. Die Errichtung der Oberleitungsanlagen und Versorgung beginnt im Bf Hallensee ab dem Kilometer 30,683 der Strecke 6170 und verläuft in Kilometrierung abwärts Richtung Bf Tempelhof.

Die für die Entwicklungsmaßnahmen // Bebauungsplan 4-27 benötigten Flächen können bis zur Vorlage der Plangenehmigung/-feststellung des Bauvorhabens "Elektrifizierung des südl. Berliner Innenrings" durch die DB Netz AG, Produktionsdurchführung Berlin nicht freigestellt werden.

In der Plangenehmigung/-feststellung können Auflagen erteilt werden, die zur Realisierung zusätzliche Flächen in Anspruch nehmen.

Abwägung

Bis auf Teile der Flurstücke 180 (Flur 1) und 144 (Flur 5) sind alle ehemaligen Bahn- oder Vivico-Grundstücke veräußert worden und es liegen für sie Freistellungen des Eisenbahnbundesamtes vor. Auf die freigestellten Grundstücke kann sich die Stellungnahme daher nicht beziehen. Für die beiden genannten noch nicht freigestellten Teilgrundstücke trifft der Bebauungsplan eine Regelung, dass die geplante Nutzung als Gewerbegebiet erst nach Freistellung wirksam wird. Dies wurde möglicherweise übersehen. Diesbezügliche Nachfragen bei der DB sowie das Schreiben der DB vom 9.06.2011 haben diese Vermutung bestätigt - siehe weiter unten. ⇒Keine Änderung der Planung

Abstandsflächen

Stellungnahme

Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstückssteile, über die die Deutsche Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellten Bahnanlage zu verstehen sind, die nicht überplant werden dürfen.

Grundsätzlich ist bei Planungen zu sichern, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 der Bauordnung von Berlin kommt. Es ist zu sichern, dass es zu keinen Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen von Eisenbahngelände kommt.

Abwägung

Auf Grundlage der Bestimmungen der Bauordnung für Berlin müssen Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück liegen, dürfen sich jedoch auch bis zur Mitte von öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen erstrecken. In der Abwägung wird die hier betrachtete, nordöstlich des Geltungsbereichs liegende Bahnfläche als öffentliche Verkehrsfläche eingestellt. Bei einer Tiefe der Bahnanlagen von mindestens 30 m und erforderlichen Abstandsflächen in Gewerbegebieten

nach BauOBln § 6 (5) von 0,2 H bzw. mindestens 3 m und damit von 3,0 m (GE 1) bzw. 3,5 m (GE 2) wird die Bahnfläche im Bereich der geplanten Gewerbegebiete durch die sich auf Grundlage der Festsetzungen ergebenden möglichen Abstandsflächen nur an ihrem äußersten, von Bahnanlagen un bebauten Rand tangiert. Die östlichen Baugrenzen im Bereich der Gewerbegebiete GE 1 und 2 liegen in einem Abstand von ca. 6,50 m zur nächstgelegenen Gleisachse. Ein Eingriff in das Lichtraumprofil oder in einen Bereich für ggf. erforderliche Mastanlagen wird nicht gesehen.

Im Sondergebiet erfolgt eine erweiterte Baukörperfestsetzung mit einem Abstand im Bereich des nördlichen Baufeldes von 9,0 bis 14,0 m bzw. im südlichen Baufeld von 3,0 m zum nordöstlich angrenzenden Bahngelände sowie 7,0 m zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet. Der Bebauungsplanentwurf folgt mit seinen geplanten Festsetzungen in diesem Bereich damit den konkret vorliegenden Planungen. Im nördlichen Bereich des Sondergebietes werden die nach BauOBln § 6 (5) erforderlichen Abstandsflächen von 0,4 H bzw. mindestens 3,0 m zur benachbarten Bahnfläche bis auf den nordöstlichen Bereich an der Kurfürstendammbücke eingehalten. Hier fallen Abstandsflächen des geplanten Hauptbaukörpers auf die unterhalb des Brückenbauwerks liegende Bahnfläche sowie den Kurfürstendamm. Die östlichen Baugrenzen des südlichen Baufeldes (für den Drive In) liegen in einem Abstand von ca. 3,0 m zur Grundstücksgrenze und von ca. 9,0 m zur nächstgelegenen Gleisachse. Im Zusammenhang mit den Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe ergibt sich eine Abstandsfläche von 4,6 m. Ein Eingriff in das Lichtraumprofil oder in einen Bereich für ggf. erforderliche Mastanlagen erfolgt nicht. In der Abwägung wird die hier betrachtete, Bahnfläche als öffentliche Verkehrsfläche eingestellt. Die zu beurteilenden Abstandsflächen sind damit als zulässig zu betrachten.

In Ergänzung der bisherigen Festsetzung zum Maß der Nutzung durch Festlegung einer BMZ wird im GE 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, im GE 2 eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Da bei dieser Baufensterausweisung eine Festsetzung der Bauweise weiterhin nicht erfolgt, bleiben die Grundstücke, unter Einschränkung durch die Regelungen des Abstandsflächenrechtes, in voller Tiefe überbaubar.

Zuwegung, Beleuchtungsanlagen, Werbeeinrichtungen

Stellungnahme

Ebenso ist die Zuwegung gemäß § 5 der Bauordnung von Berlin (ohne) Inanspruchnahme von Eisenbahnflächen zu sichern.

Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden. Dies ist besonders bei der Parallelführung der Straße zu den Bahnanlagen zu prüfen.

Der ungehinderte Zugang von Kabeln und Leitungen für Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten ist jederzeit zu gewährleisten.

Abwägung

Erforderliche Zuwegungen sind durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Die übrigen Fragen betreffen Nachbarrecht oder das bauordnungsrechtliche Zulassungsverfahren und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Lärmschutzmaßnahmen

Stellungnahme

Wir weisen darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen. Der Antragsteller hat Lärmbelästigungen aus dem Zugverkehr (auch nachts) zu dulden. Auftretende Gebäudeschäden aus dem Bahn- bzw. Baubetrieb gehen nicht zu Lasten des Verursachers.

Eine finanzielle Entschädigung seitens der Deutschen Bahn AG erfolgt nicht.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Be- und Entwässerungsleitungen, Grenzmarkierungen, Leitungen und Kabel, Bepflanzungen

Stellungnahme

Für Be- und Entwässerungsleitungen sind eigene Anlagen zu errichten. Gleichgelagerte Anlagen und Bahngräben der DB Netz AG dürfen nicht genutzt werden oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Die Ableitung von Trauf- und Regenwasser hat grundsätzlich bahnabgewandt zu erfolgen.

Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine der Deutschen Bahn AG dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden.

Vorhandene Leitungen und Kabel der Deutschen Bahn AG sind nicht zu überbauen und während der Bauphase nicht zu beschädigen. Dazu sind rechtzeitig vor Baubeginn die Kabelmerkblätter bei der Deutschen Bahn AG einzuholen.

Für Bepflanzungen parallel zu Bahnstrecken sind u. a. die Bestimmungen des OB Netz AG Handbuches 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.

Abwägung

Der Bebauungsplanentwurf enthält bezüglich dieser Themen keine Festsetzungen, die Auswirkungen auf das Bahngelände haben. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. ⇒Keine Änderung der Planung

5. Mai 2011

Stellungnahme

Der angefragte Bereich enthält folgende Kabel und TK-Anlagen der OB Netz AG: Fernmeldebahnhofskabel FB 03360, 03361, 03362, 03363, 03364, 03366.

Die Kabel bzw. Anlagen der OB Netz AG dürfen nicht fest überbaut werden. Der Zugang ist ständig zu gewährleisten. Die Kabel sind in Betrieb und zur Aufrechterhaltung des Betriebssystems erforderlich. Die Verlegetiefe ist nicht bekannt. Die Lage der Systeme kann den beigefügten Planausschnitten entnommen werden.

(Weitere Hinweise auf die Modalitäten zur Durchführung von Baumaßnahmen.)

Der angefragte Bereich enthält keine Kabel und TK-Anlagen der Vodafone 02 GmbH.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Kabel und TK-Anlagen liegen - nach Sichtung der überlassenen Pläne - allerdings außerhalb des Planungsgebietes. ⇒Keine Änderung der Planung

9. Juni 2011

Stellungnahme

Durch die Kennzeichnung der fernbahnseitigen Flächen im Bereich der Paulsborner Straße in der Nebenzeichnung 1 (ca. km 28,85 bis ca. km 29,35) und in den textlichen Festsetzungen Nr. 17 ist die zukünftige Nutzung der Flächen für Bahnbetriebszwecke gegeben.

Punkt 17 der textlichen Festsetzungen ist wie folgt zu ergänzen:

....nach Freistellung der betreffenden Flächen von Bahnbetriebszwecken zulässig, vorausgesetzt einer positiven Verwertungsentscheidung.

Unter diesen Gesichtspunkten stimmt die DB Netz AG dem Bebauungsplan 4-27 für die Grundstücke Am Güterbahnhof Halensee, und unter Beachtung der in unseren Stellungnahmen FRI-BLN-II Bir TÖB-BLN-11-2956 vom 04.05.2011 und 05.05.2011 genannten Hinweise u. a. zur geplanten Elektrifizierung, Blendung und Lärmschutz zu.

Abwägung

Die Bestätigung, dass die vorgesehenen Festsetzungen im Sinne der Belange der Bahn ausreichend sind, wird zur Kenntnis genommen.

Eine Ergänzung der textlichen Festsetzung ist in der gewünschten Form nicht möglich, da auf der Planungsebene Verwertungsgesichtspunkte keine bodenordnungsrechtliche Relevanz besitzen. Es ist jedoch selbstverständlich, dass eine mögliche Verwertung der Flächen durch Dritte eine positive Verwertungsentscheidung der DB voraussetzt. Der Bebauungsplanentwurf wird mit der Textlichen Festsetzung Nr. 17 mit folgendem Wortlaut fortgeführt: „In den Gewerbegebieten ist die festgesetzte bauliche Nutzung im Bereich der Bahnbetriebsanlagen bis zur Freistellung der betreffenden Flächen von Bahnbetriebszwecken unzulässig.“
⇒Keine Änderung der Planung

28. Juni 2011

Stellungnahme

Es wird bestätigt, dass seitens der DB AG die grundsätzliche Absicht zur Freistellung der im ... B-Plan betroffenen Flächen besteht. Allerdings müssen die mit Schreiben vom 04.05.11 und 09.06.11 genannten Voraussetzungen (Abschluss des Plangenehmigungs-/feststellungsverfahrens zur Elektrifizierung, Beachtung der Hinweise zu Blendung und Lärmschutz) erfüllt sein.

Abwägung

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. ⇒Keine Änderung der Planung

**Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL 5.31),
26. April 2011**Stellungnahme**Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planung**

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz aus:

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), (GVBl. S. 629)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182)

Beurteilung

Mit seiner Lage in der Metropole Berlin erfüllt der Bebauungsplan das Konzentrationsgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot und steht so in Übereinstimmung mit Ziel 4.7 Abs. 1-3 LEP B-B. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier zulässig.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung aus dem LEP B-B sind angemessen berücksichtigt worden. Der geplante Fachmarkt liegt nach Grundsatz 4.8 Abs. 3 LEP B-B im Städtischen Kernbereich Gebiet/Umfeld westlicher Kurfürstendamm. Hier sollen gemäß Grundsatz 4.8 Abs. 1 LEP B-B großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten entwickelt werden.

Abwägung

Mit der vorliegenden Stellungnahme wird die Vertretbarkeit der Planung in Bezug auf die angesprochenen Fragestellungen bestätigt. ⇒Keine Änderung der Planung

**Industrie- u. Handelskammer zu Berlin, (Infrastruktur und Stadtentwicklung),
6. Mai 2011**Stellungnahme

Gegen den Bebauungsplan.... erheben wir keine grundsätzlichen Einwendungen....Wir begrüßen das Gutachterverfahren zur Fassadengestaltung des Bauarktes, welches nicht zuletzt die städtebauliche Qualifizierung des Eingangsbereiches zum Kurfürstendamm sicherstellt. Gleichzeitig möchten wir darauf hinweisen, dass die verkehrlichen Belange an dieser sensiblen Stelle besonders kritisch in die Abwägung mit einfließen müssen.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. ⇒Keine Änderung der Planung

IT-Dienstleistungszentrum Berlin, ITDZ - Berlin (PB 3 - III W), 12. April 2011Stellungnahme

Aufgrund des eingereichten Planentwurfes wurde festgestellt, dass Fernmelde-technische Sicherheitsanlagen des IT-Dienstleistungszentrums Berlin betroffen sind.

Keine Bedenken.

Abwägung

⇒Keine Änderung der Planung

Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit, Referat 1 A, 27. Mai 2011

Stellungnahme

Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Abwägung

⇒Keine Änderung der Planung

NBB Netzgesellschaft Berlin- Brandenburg mbH & Co. KG, NBB IV (Gasversorgung), 4. Mai 2011

Stellungnahme

1. Hinweise zu überlassenen Planunterlagen sowie Lage, Verlauf und Auffindbarkeit von Leitungen.
2. Hinweise zu Baumpflanzungen in der Nähe zu Leitungen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie beziehen sich nicht auf die Planung, sondern auf die Durchführung von Bau- und Pflanzmaßnahmen. ⇒Keine Änderung der Planung

Senatsverwaltung f. Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, II D 25, 2. Mai 2011

Niederschlagsentwässerung

Stellungnahme

Das in der Machbarkeitsstudie „Niederschlagsentwässerung für das Baugebiet Bauhaus Halensee“ dargestellte Vorzugsvariante des Entwässerungskonzepts zur Niederschlagsentwässerung ist grundsätzlich genehmigungsfähig, sofern die Flächen zur Versickerung altlastenfrei sind und der Abstand der Unterkante der Versickerungsanlage zum höchsten Grundwasserstand >1,0 m. beträgt.

Zur Reduzierung der Belastung für die Mischwasserkanalisation sollte dieses Konzept weiterverfolgt werden.

Abwägung

Das Entwässerungskonzept als Bestandteil des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages berücksichtigt eventuelle Altlasten. Es ist unstrittig, dass nicht über kontaminierten Boden versickert werden darf. Sollte sich bei der Durchführung von Maßnahmen eine Kontaminierung an irgendeiner Stelle ergeben, wird der Boden ausgetauscht oder eine andere Stelle zur Versickerung gefunden. Nach dem Stand der Erkundung gibt es nur einzelne kleine potentiell verunreinigte Flächen

und keine durchgehende Kontaminierung großer Flächen. ⇒Keine Änderung der Planung

**Senatsverwaltung f. Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, II C 14,
26. April 2011**

Seveso-II-Richtlinie (96/82/EG)

Stellungnahme

In der näheren Umgebung befindet sich keine hier bekannte Störfallanlage, so dass das Vorhaben keinen hier zu beurteilenden Belang berührt.

Sofern ihnen eine andere Kenntnislage vorliegt, bitte ich um Mitteilung, damit ich die Sachlage in eine erneute Stellungnahme einfließen lassen kann.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. ⇒Keine Änderung der Planung

**Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie u. Frauen, III B 12,
29. April 2011**

Stellungnahme

Die mit dem Bebauungsplanverfahren 4-27 im Bereich der Kurfürstendammbücke durch die Errichtung eines Bau- und Gartencenters verfolgte städtebauliche Neuordnung wird aus wirtschaftspolitischer und handelsstruktureller Sicht begrüßt.

Abwägung

⇒Keine Änderung der Planung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I B, 2. Mai 2011

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)

Stellungnahme

Es ist hierzu nichts vorzutragen.

Abwägung

⇒Keine Änderung der Planung

Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilsräumlichen Entwicklungsplanungen

Stellungnahme

Die Festsetzung der zentrenrelevanten Randsortimente (max. 2.900 qm Verkaufsfläche) erfolgt auf Basis mit SenStadt abgestimmter Zahlen (Schreiben IA22 vom 08. Februar 2010) aufgrund der besonderen Lage des Standortes am oberen Kurfürstendamm und ist in diesem Sinne eine Einzelfallentscheidung, die keinerlei Präjudizwirkung für weitere neue Fälle hat. Dieser Abstimmung liegt eine Flächenaufstellung des künftigen Betreibers Fa. Bauhaus zugrunde (Stand 29.01.2010), in der die geplanten zentrenrelevanten Sortimente einzeln mengenmäßig beschrieben werden. Diese Auflistung ist mit den jeweiligen sortimentsspezifischen Ver-

kaufsflächenobergrenzen in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen, damit negative städtebauliche Auswirkungen die Zentrenstruktur vermieden werden können.

Ergänzender Hinweis:

Im Sinne einer besseren Nachvollziehbarkeit und Konkretisierbarkeit der textlichen Festsetzungen sollten sämtliche festgesetzte Sortimente (sowohl die zentrenrelevanten als auch die nicht zentrenrelevanten) mit der Angabe der jeweiligen Warengruppennummer des Statistischen Bundesamtes versehen werden (Klassifikation der Wirtschaftszweige, vgl. Anhang I der AV Einzelhandel).

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird zwecks weitgehender Konkretisierung der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente um die Benennung der einzelnen Teilsortimente mit Angabe der jeweiligen Warengruppennummer sowie ihrer Flächenanteile ergänzt. Im Ergebnis einer Korrektur der Sortimentszuordnungen wird die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimenten auf eine Fläche von 2550 m² reduziert.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, X F 39, 15. April 2011

Stellungnahme

Es wurde lediglich X OI angeschrieben; von dort lagen keine Einwendungen oder Hinweise vor: Siehe hierzu auch unsere Stellungnahme Nr. 35/2008 vom 26. November 2008.

Abwägung

Die genannte Stellungnahme wurde bereits bei der Planung berücksichtigt. ⇒ Keine Änderung der Planung

Vattenfall Europe Business Services GmbH, 03.05.2011

Stellungnahme

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Kabelanlagen sowie eine Netzstation N 9063 der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Die Netzstation N 9063 wird 2011 auf Kundenkosten verlagert.

Für die geplante Bebauung sind geringe Kabelumlegungsarbeiten notwendig.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, Sie beziehen sich auf die Durchführung der Planung. ⇒ Keine Änderung der Planung

Nach Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und in weiterer Überarbeitung der Planinhalte wurden die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs wie folgt geändert:

Art der Nutzung

1. Die textliche Festsetzung Nr. 1 wurde zwecks weitgehender Konkretisierung der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente um die Benennung der einzelnen Teilsortimente mit Angabe der jeweiligen Warengruppennummer sowie ihrer Flächenanteile ergänzt. Im Ergebnis einer Korrektur der Sortimentszuordnungen wurde die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimenten auf eine Fläche von 2550 m² reduziert.
2. Die textliche Festsetzung Nr. 17 wurde in ihrem Wortlaut entsprechend der Formulierung des § 9 Abs. 2 BauGB als bedingte Festsetzung angepasst. (Unzulässigkeit der Festsetzung als GE bis zum Eintritt der Freistellung von Bahnbetriebszwecken)
3. Die textliche Festsetzung Nr. 9 zur Regelung der Zulässigkeit von Werbeanlagen wurde zur weiteren Klarstellung in ihrem Wortlaut, nunmehr mit Bezugnahme auf das Sondergebiet und die Gewerbegebiete, angepasst.

Maß der Nutzung

4. In Ergänzung der bisherigen Festsetzungen zum Maß der Nutzung wurde im Gewerbegebiet 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und im Gewerbegebiet 2 eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

5. Die über die Festsetzung von Baugrenzen vorgenommene Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet wurde entsprechend den konkretisierten Planungen mit dem Ziel einer engen Verknüpfung mit dem im Wettbewerbsverfahren zur Realisierung ausgewählten Entwurf angepasst. Im Bereich entlang des Kurfürstendamms wurde die Baugrenze entlang der hier verlaufenden Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um auf Ebene des ehemaligen Güterbahnhofes einen baulichen Anschluss an die Böschung des Kurfürstendamms zu ermöglichen.
6. Im südlichen, für den geplanten Drive In des Baumarktes vorgesehenen Teil des geplanten Sondergebietes erfolgt anstelle der bisherigen flächenmäßigen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche eine erweiterte Baukörperfestsetzung mit einem Abstand von 3 m zum nordöstlich angrenzenden Bahngelände sowie 7 m zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet GE 1. Der Bebauungsplanentwurf folgt mit seinen geplanten Festsetzungen in diesem Bereich damit den konkret vorliegenden Planungen.
7. Im Gewerbegebiet 2 wurde mit dem Ziel, den Spielraum für die bauliche Entwicklung zu vergrößern, die überbaubare Fläche in Richtung Südosten bis zur Grundstücks- bzw. Geltungsbereichsgrenze erweitert.
8. Die textliche Festsetzung Nr. 8, die den Versiegelungsgrad regeln soll, wurde redaktionell um die im bisherigen Entwurf nicht enthaltenen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten ergänzt. Die Festsetzung ermöglicht es, im Sondergebiet und in den Gewerbegebieten durch die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit ihren Zufahrten, durch die das Baugrundstück lediglich unter-

baut wird, die festgesetzte GRZ bis zu einem Maß, das einer GRZ von 0,9 nach § 19 Abs. 4 BauNVO entspricht, zu überschreiten.

Höhenfestsetzungen

9. Der Wortlaut der textlichen Festsetzung Nr. 6 wurde zur Klarstellung der getroffenen Aussage zum Umfang der zulässigen Überschreitungen der Oberkante durch Dachaufbauten durch das Wort „insgesamt“ ergänzt.
10. Der Wortlaut der textlichen Festsetzung Nr. 7 wurde redaktionell angepasst, um die Gewerbegebiete 1 und 2 zu umfassen.

Immissionsschutzfestsetzungen

11. In der textlichen Festsetzung Nr. 15 wurde aufgrund mangelnder Anwendbarkeit der letzte Absatz gestrichen.

Nachrichtliche Übernahmen

12. Die vorgenommene Kennzeichnung der mit umweltgefährdenden Stoffen erheblich verunreinigten Flächen wurde in einem Teilbereich des SO korrigiert.
13. In der Planunterlage wurde die Abfahrt der Autobahn A 100 zur Schwarzbacher Straße mit einer Beschriftung als solche gekennzeichnet.

Technischer Hinweis

14. Der Bebauungsplanentwurf wurde um den technischen Hinweis ergänzt, dass die der textlichen Festsetzung Nr. 15 zugrundeliegende DIN Norm 45691 im Bezirksamt zur Einsichtnahme bereitgehalten wird.

8 Beschluss des Bezirksamtes - Änderungs- und Offenlegungsbeschluss

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat am 6. September 2011 beschlossen, mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans 4-27 vom 30. August 2011 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie eine erneute Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Behörden und Stellen durchzuführen.

9 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs vom 23. September 2011 im Zeitraum vom 4. Oktober 2011 bis einschließlich 11. November 2011 statt. Die Veröffentlichung erfolgte in zwei Tageszeitungen (Der Tagesspiegel, Berliner Morgenpost) am 23. September 2011. Pressemitteilungen sowie Aushänge in den Bürgerämtern und in Schaukästen im Bezirksamt wiesen auf die Beteiligung hin. Die ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 23. September 2011 im Amtsblatt von Berlin. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden, soweit sie nicht gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt wurden, über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

Für die Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung lag der Bebauungsplan mit der Begründung einschließlich des Umweltberichts und weiteren umweltbezogenen Informationen (Gutachten) zu den Themen Verkehr, Lärmbelastung, Luftverunreinigung, Bodenbelastung, Niederschlagswasser, Eingriff in Natur und Landschaft und

Artenschutz (Mo- Mi in der Zeit von 9.00 – 16.00 Uhr, Do von 9.00 – 18.00 Uhr sowie Fr. von 9.00 – 15.00 Uhr) öffentlich aus. Betroffene und interessierte Bürger konnten sich vor Ort informieren lassen und Stellungnahmen direkt vorbringen. Darüber hinaus gab es die Gelegenheit, den Bebauungsplan und die Begründung auf der Internetseite des Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf vom 4. Oktober bis einschließlich 11. November 2011 einzusehen und Stellungnahmen abzugeben.

Der im Stadtentwicklungsamt ausliegende Planentwurf wurde von 22 Personen eingesehen. Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums gingen vier Stellungnahmen von Bürgern ein.

Bürger/in 01 vom 03. Oktober 2011

Stellungnahme

Persönlich hat man nichts gegen die Errichtung eines Baumarktes, es gibt aber etliche Anwohner, die lieber ein Einkaufszentrum für Lebensmittel etc. gesehen hätten. Dieser Tatsache Rechnung tragend sieht man, dass wieder einmal eine Bebauungsmaßnahme ohne richtige Bürgerbeteiligung stattgefunden hat

Abwägung

Die Ansiedlung eines Einkaufszentrums für Lebensmittel ist weder beabsichtigt noch erforderlich, da in der Umgebung ausreichende Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind und eine Versorgung der Wohngebiete gesichert ist.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen des Bebauungsplans nach den gesetzlich vorgeschriebenen Vorschriften des Baugesetzbuchs. Eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit über das geplante Vorhaben und den Bebauungsplan mit umfangreichen Informationen u.a. zur Fassadengestaltung erfolgte im Zeitraum vom 2. März bis einschließlich 1. April statt. Darüber hinaus fand am 04. April 2011 eine Informationsveranstaltung der Firma Bauhaus zum Planungsstand statt, in dem auch der damalige Bezirksstadtrat Auskunft über das Planverfahren erteilt hat. Daher kann die Einschätzung, dass keine richtige Bürgerbeteiligung stattgefunden hat, nicht geteilt werden. ⇒Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Stellungnahme

Um ein gewisses Maß an Wohnqualität für die Schwarzbacher Strasse zu erhalten, ist der Einbau von Schallschutzfenstern der verkehrte Weg.

Schon jetzt, ohne Baumarkt, haben die Anwohner Lärmspitzen zu ertragen, die an der Schmerzgrenze liegen. Übrigens, die Lärm – Gutachten entsprechen nicht der Realität, sie werden klein geredet.

Vielmehr ist es besser, den Verursacher des Lärms, den Straßenverkehr, zu drosseln. Das erreicht man, wenn man die Verkehrsströme anders lenkt und die Autobahneinfahrt Auguste – Viktoria Str. (Schwarzbacher Brücke) geschlossen wird.

Nach Fertigstellung des Baumarktes, bei geschlossener Autobahneinfahrt, wird der Lärm dem heutigen Pegel entsprechen.

Zur Schwarzbacher Str. selbst: es ist eine so genannte 30er Zone, die aber zu 95% von keinem eingehalten wird.

In den letzten zwei Jahren hat sogar der Schwerlastverkehr in Richtung Autobahneinfahrt in erheblichem Maß zugenommen, so dass die Gläser im Schrank klappern.

Fazit ist: Der Mensch steht an zweiter und Big Business an erster Stelle (Umwandlung in Sondergebiet statt Gewerbegebiet).

Abwägung

Die Einschätzung, dass die Bewohner in der Schwarzbacher Straße erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt sind, wird grundsätzlich geteilt. Wie in der Stellungnahme auch dargestellt, ist der Hauptverursacher der vorhandenen Lärmbelastungen der öffentliche Verkehr auf der angrenzenden Autobahn BAB 100. Eine mögliche Schließung der Autobahnanschlussstelle ist jedoch nicht abhängig vom geplanten Vorhaben des Baumarktes, sondern wird im Rahmen gesamtstädtischer Planungen von zuständigen Senatsverwaltung beurteilt und sofern erforderlich, durchgeführt. Das Vorhaben wird von diesen Planungen nicht tangiert. Die Anschlussstelle ist auch nicht Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, so dass diesbezügliche Regelungen nicht erfolgen können.

Die vorliegenden Lärmgutachten berücksichtigen alle vorhandenen und zu erwartenden Lärmbelastungen. Sie basieren auf den Daten des Verkehrsgutachtens. Die Prüfung der vorliegenden Gutachten hat keine Beanstandung ergeben, da alle Vorbelastungen und zu erwartenden Lärmimmissionen berücksichtigt wurden. In der Begründung zum Bebauungsplan wurden alle Daten und Abwägungsinhalte ausführlich dargestellt. Inwiefern die Lärmgutachten klein geredet werden, wird in der Stellungnahme nicht weiter begründet und kann aus o.g. Gründen nicht nachvollzogen werden.

Die Einhaltung der Geschwindigkeitsbeschränkungen in der Schwarzbacher Straße von Tempo 30 obliegt den zuständigen Behörden. Planungsrechtliche Regelungen sind daraus nicht abzuleiten. Untersuchungen zu Auswirkungen auf die Lärmproblematik basieren auf vorhandenen Daten bzw. verbindlichen Regelungen – hier Tempo 30.

Das ehemals vorhandene Gewerbegebiet wird durch die Neuordnung des Areals in seiner Größe erheblich reduziert. Dadurch werden künftig dort vergleichsweise weniger Betriebe ansässig sein können. Dies führt zu einem deutlichen Rückgang des Schwerlastverkehrs. Das wesentliche Verkehrsaufkommen durch den beabsichtigten Baumarkt ist Pkw-Verkehr und nicht Schwerlastverkehr. Regelungen im städtebaulichen Vertrag begrenzen relevante nächtliche Fahrten in den Baugebieten. Es sind daher im Nachtbeurteilungszeitraum Verbesserungen der Lärmbelastungen, die durch die Baugebiete Sondergebiet und Gewerbegebiet verursacht werden, zu erwarten.

Die durch den PKW-Verkehr zu erwartenden Lärmimmissionen führen, wie in der Begründung dargestellt, nach 22 Uhr zu geringfügigen Immissionswertüberschreitungen. Diese haben jedoch auf Grund der hohen Vorbelastungen in einer vorhandenen Gemengelage und der Gleichartigkeit der Geräusche (hier Verkehrsgereusche) nicht zu Folge, dass das Vorhaben (Baumarkt) nicht genehmigungsfähig ist.

Der Betreiber des Baumarktes hat sich auf Grund der hohen Lärmbelastungen dazu verpflichtet, bei Realisierung des Vorhabens passive Schallschutzmaßnahmen

men (Schallschutzfenster) zu finanzieren. Da die Erhöhungen der Immissionen zum Teil auch reflexionsbedingt sind, wurden die konkreten Bedingungen an den betroffenen Gebäuden untersucht (Anzahl der Wohn- und Schlafräume, Ausstattungsmerkmale hinsichtlich Schallschutzfenster, Außenwohnbereiche), um ggf. erforderliche Maßnahmen zum Immissionsschutz zu bestimmen. Auf Grund der hohen Vorbelastungen können auch marginale Erhöhungen von Immissionen relevant sein. Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurde im städtebaulichen Vertrag eine Regelung aufgenommen, die den Investor dazu verpflichtet, passiven Schallschutz auf eigene Kosten zu realisieren, soweit in den betroffenen Gebäuden ein rechnerischer Innenpegel von 35 dB(A) nicht gewährleistet ist. →Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Bürger/in 02 vom 24. Oktober 2011

Stellungnahme

In den zur Verfügung stehenden Unterlagen zu dem Bauvorhaben sind die Verkehrsbelastungen und mögliche Fluchtwege gar nicht bzw. nur unzureichend gewürdigt worden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Öffnungszeiten um 22 Uhr enden. Das wird jedoch nur so lange gelten, bis die Ladenöffnungszeiten soweit festgeschrieben sind. Sobald die Regelung fällt, wird die Belastung auch zu nächtllicher Stunde weitergehen. Zudem gibt es bei solchen Gewerbebetrieben häufig Sonderverkäufe, beispielsweise an Sonntagen. Dadurch werden sich wesentlich mehr Fahrzeuge in der engen Schwarzbacher Str. bewegen. Auch die sonntägliche Nutzung des Parkplatzes beispielsweise durch Trödelmärkte muss ausgeschlossen werden. Das würde zu einer unzumutbaren Verkehrs- und Lärmbelastung führen.

Abwägung

Die vorhandenen Verkehrsgutachten sind in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden des Bezirksamtes, der Senatsverwaltung und der Verkehrslenkung Berlin erarbeitet worden. Die Untersuchungen wurden als Nachweis anerkannt, dass unter Berücksichtigung definierter Maßnahmen bei Realisierung des Vorhabens ein störungsfreier Verkehrsfluss gewährleistet werden kann. Die Senatsverwaltung hat dies in einem Schreiben im Dezember 2011 an das Bezirksamt ausdrücklich bestätigt.

Die Definition möglicher Fluchtwege erfolgt im Rahmen des Zulassungsverfahrens und ist nicht Gegenstand der Bebauungsplaninhalte.

Der von den beteiligten Parteien unterschriebene städtebauliche Vertrag enthält u.a. die Regelung, dass ein Ladenschluss nach 22 Uhr nicht in Betracht kommt. Diese Regelung erfolgte aus Gründen des Lärmschutzes.

Eine Nutzung durch sonntägliche Trödelmärkte ist nicht beabsichtigt und gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig.

Sonderverkäufe an Sonntagen werden sich im gesetzlichen Rahmen bewegen.
→Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Stellungnahme

Die Verkehrsbelastung erstreckt sich nicht nur auf die Zufahrt an der Schwarzbacher Str., sondern auch auf die Zufahrtswege in unmittelbarer Nähe (Kurfürsten-

damm und die Autobahnabfahrt Ku´Damm auf der BAB 100). Hier bilden sich dann lange Rückstaus, weil die Ausfahrt in keinsten Weise für diese Mehrbelastung ausgelegt ist. Eine zweite Zu-/Abwegung ist unerlässlich. Im Falle eines Brandes sind die Besucher auf dem Gelände eingeschlossen, weil die Fluchtwege versperrt sind.

Ein weiteres Problem stellen die Kunden des Pflanzenmarktes dar. Diese werden sich in unmittelbarer Nähe der Halenseebrücke einen Parkplatz auf den Straßen und Gehwegen suchen und verkehrsbehindernd ihr Fahrzeug abstellen. Das beeinträchtigt auch den fließenden Verkehr und die Busse auf der Busspur.

Eine derartige Bebauung des Geländes mit einer derartig hohen Kundenfrequenz ist mit dieser unzulänglichen Zufahrt nicht genehmigungsfähig.

Abwägung

Die in Folge der Planung zu erwartenden Verkehrsmengen und deren Verteilung auf die umliegenden Straßen wurden gutachterlich berechnet und bewertet. Danach wurden die Verkehrsströme für das zusätzlich Verkehrsaufkommen von rund 5.200 Kfz/Tag auf ihre Verträglichkeit hin untersucht und bewertet. Im Ergebnis der Bewertungen wurden zur Bewältigung der Mehrbelastungen verschiedene Maßnahmen (Verlagerung und Gestaltung der Zufahrt, Umprogrammierung von Lichtsignalanlagenbenannt) empfohlen, um einen störungsfreien Verkehrsfluss zu gewährleisten. Die Umsetzung der genannten Maßnahmen ist mittels städtebaulichen Vertrags verbindlich gesichert. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. VIIB hat die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken gegen die Verkehrsuntersuchungen geprüft und bewertet. Hierzu heißt es in einem Schreiben vom 21. Dezember 2011:

„... Die Untersuchung wurde in enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung einschließlich der Verkehrslenkung Berlin durchgeführt. D.h. die Analysebetrachtungen, die Durchführung einer verkehrlichen Leistungsfähigkeitsuntersuchung für das angrenzende Straßennetz sowie die Realisierung einer verkehrstechnischen Simulation haben den Nachweis erbracht, dass bei Realisierung definierter verkehrlicher Maßnahmen der durch das B-Planvorhaben zusätzlich initiierte Verkehr leistungsfähig, störungsfrei und umweltverträglich abgewickelt werden kann. Zur Untersuchung für die Erbringung der Leistungsfähigkeit wurden gängige Verfahrensweisen und Rechen- und Modellierungsmethodiken angewandt.

Mit einer notwendigen Umprogrammierung der LSA-Anlage Kurfürstendamms/Schwarzbacher Straße bleibt die Koordinierung aller LSA-Anlagen im Zuge des Kurfürstendamms weiterhin berücksichtigt. Die Berücksichtigung einer tangentialen Abbiegemöglichkeit für Linksabbieger im am Knoten Schwarzbacher Straße/Bauhauszufahrt wird in den vertiefenden Planungsstufen (Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen) hinsichtlich der verkehrsorganisatorischen Tragfähigkeit geprüft.

Seitens der übergeordneten verkehrlichen Belange muss keine ergänzende Bearbeitung zur verkehrlichen Tragfähigkeit und zum Leistungsfähigkeitsnachweis erfolgen.“

Auf Grund der Lage und Topografie ist eine weitere Zufahrt nicht möglich. Das Verkehrsgutachten hat die Machbarkeit einer einseitigen Erschließung über die Schwarzbacher Straße, wie oben ausgeführt, nachgewiesen.

Die geplante Zufahrt sowie die beabsichtigte Stellplatzanlage dienen dem motorisierten Kundenverkehr. Dies gilt auch für Kunden, die den Pflanzenbereich besuchen möchten. Die Stellplatzanlage und der Pflanzenbereich sind über interne Wege verbunden. Es besteht demnach keine Erforderlichkeit, Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zu nutzen. Da in dem betroffenen Abschnitt am Kurfürstendamm ohnehin keine direkt angrenzenden Parkplätze vorhanden sind, können parkende Fahrzeuge den fließenden Verkehr nicht behindern. ⇒ Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Bürger/in 03 vom 12. Oktober 2011

Stellungnahme

Bezüglich der Zulässigkeit im Bebauungsplan mit den Worten "In der Stellplatzfläche soll eine Werbestele mit einer Höhe von ca. 20 m über Gelände errichtet werden." wird hiergegen vorgebracht, dass diese Maßnahme im innerstädtischen Bereich zu einer erhöhten Belastung für die Anwohner führt und nicht gestattet werden soll.

Nach den sonstigen Ausführungen bleibt das Bauprojekt mit zwei Stockwerken auf dem Niveau des Kurfürstendamms und gliedert sich somit optisch in die Umgebungsbebauung ein.

Die Werbestele ragt darüber hinaus und wird die Sicht aus den Wohnungen aller umliegenden Gebäude, sowohl der Schwarzbacher Str., Seesener Str. als auch des Kurfürstendamms, beeinträchtigen.

Insbesondere der freie Blick wird durch die "Werbestele" völlig zerstört, denn unabhängig von der Größe des "Schildes" dient dieses dazu, den Blick auf sich zu ziehen, ansonsten würde eine solche Werbemaßnahme das Bauhaus auch nicht bauen wollen.

Durch die zwar in der Beschreibung nicht angesprochenen, aber von anderen Werbestelen bekannte Beleuchtung, strahlt diese direkt oder indirekt in die Wohnungen der weitläufigen Umgebung. Die Beleuchtung selbst stellt wiederum eine deutliche Belastung für die Mieter dar, da diese der bekannten "Dauerbeleuchtung" ausgesetzt sind.

Die Nachtruhe der Bewohner wird hierdurch stark beeinträchtigt. Im Vergleich zu der normalen Straßenbeleuchtung, welche sich primär auf die Erdgeschosswohnungen auswirkt, werden hiervon alle Wohnungen betroffen.

Hierdurch wird auch das "Nachtpanorama", nicht nur die Sichtfläche zwischen den genannten Straßen, sondern auch zum Heizkraftwerk bzw. "ICC" nachhaltig gestört.

Auch wirken sich solche Werbestelen zusätzlich zur Autobahn- und S-Bahn-Belastung nochmals deutlich negativ auf den Wert von Wohnungseigentum und der Höhe von Mieten aus.

Die Belange des Baumarktes oder sonstiger zukünftiger Grundstückseigentümer sprechen hier nicht für eine Abwägung zugunsten der Baumarktplanung bzw. der Notwendigkeit, eine solche Werbemaßnahme im Bebauungsplan zuzulassen.

Der Baumarkt ist aufgrund seiner freien Lage direkt von der A100 und dem Kurfürstendamm, welcher durch die Straßenfront vom Baumarkt geprägt werden wird, sichtbar. Dieses gilt gleichfalls für die Seesener Str. und die Schwarzbacher Str. Gleichfalls wird er von der Paulsborner Str. (Brücke) und ebenso aufgrund des bekannten Stils und der Farbe der Bauhausmärkte von der Hohenzollernbrücke noch klar erkennbar sein. Auch für Benutzer von S-Bahn und BVG wird das Baumarktgebäude deutlich werbewirksam ersichtlich sein.

Die sonstigen höheren Gebäude sowohl am Rathenauplatz als auch am Henrietten Platz werden die Werbestele in diese Richtungen für die dahinterliegenden Bereiche abschotten.

Insofern sind keine Gründe ersichtlich, Werbemaßnahmen solcher Art zuzulassen, da keinerlei Nachteil aufgrund der Lage für den Baumarkt erkennbar ist. Auch andere Gewerbetreibende in den angrenzenden Straßen würde man einer solche "Bepflasterung" des Luftraums mit dem Verweis auf die Belastung für die Anwohner bzw. der angrenzenden Wohngebiete nicht gestatten.

Insofern wird beantragt, im Bebauungsplan ausdrücklich den Bau solcher Werbemaßnahmen, wie Werbestelen, zu untersagen.

Abwägung

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Werbekonzept ist mit den zuständigen Ämtern des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf sowie mit der für die Autobahn zuständigen Senatsverwaltung abgestimmt und durch städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt worden.

Das für den Immissionsschutz zuständige Umweltamt hat dem abgestimmten Werbekonzept zugestimmt. Die Regelungen im städtebaulichen Vertrag sehen verträgliche Beleuchtungsmittel vor, so dass unzumutbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Die Regelungen sind einzuhalten.

Die beabsichtigten Werbeanlagen sind als Eigenwerbung gemäß den Regelungen der Baunutzungsverordnung als untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig. Gründe, die Zulässigkeit zu versagen, bestehen nicht. Jeder Eigentümer hat das Recht, sein Grundstück in angemessener Weise zu nutzen. Dazu zählt auch eine verträgliche Eigenwerbung. Die Entwicklung und Abstimmung des Werbekonzeptes erfolgte im Rahmen eines Gutachterverfahrens zur Fassadengestaltung. Ziel des Verfahrens war die Entwicklung einer dem Ortsbild angemessenen qualifizierten Bebauung im bedeutsamen Eingangsbereich zum Kurfürstendamm. In diesem Sinne ist auch das Werbekonzept beurteilt worden. Nach nochmaliger Überprüfung der stadtgestalterischen Wirkung der Werbestele wird auf die Realisierung einvernehmlich verzichtet.

Der Anregung zur Werbestele innerhalb der Stellplatzanlage wird nachgekommen. Der städtebauliche Vertrag wird hinsichtlich des Werbekonzeptes geändert. Die Werbestele innerhalb der Stellplatzanlage entfällt.

⇒ Änderung des städtebaulichen Vertrages zur Errichtung einer Werbestele

Bürger/in 04 vom 11. November 2011Stellungnahme

Wie besprochen, wird der Vorschlag gemacht, die Warenlieferung per Bahn über ein drittes Gleis neben den Ringbahngütergleisen zu ermöglichen.

Außerdem ist ein besserer Zugang vom Bahnhof Halensee wünschenswert, inklusive eines neuen Empfangsgebäudes. Die derzeitige Situation ist ein Schandfleck. Für nähere Ausführungen fehlt infolge vieler privater Probleme derzeit leider die Zeit.

Abwägung

Für eine bahnseitige Warenanlieferung wäre eine Erweiterung der vorhandenen Bahnanlagen durch ein, das Baumarktgrundstück erschließendes weiteres Gleis erforderlich, was seitens der Bahn u.a. aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit nicht vorgesehen ist. Die Ausführungen zum S-Bahnhof Halensee betreffen ebenfalls nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans. Der Bahnhof befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs. →Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Aus den Stellungnahmen ergaben sich keine Änderungen der Bebauungsplaninhalte.

10 Eingeschränkte Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die geänderte Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 30. September 2011 über die Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf sowie zur Begründung bis zum 28. Oktober 2011 aufgefordert.

Soweit Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt wurden, wurden sie mit Schreiben vom 30. September 2011 über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

Es wurden 12 Behörden und Stellen um Stellungnahme gebeten. Davon haben 9 Stellungnahmen abgegeben. Darüber hinaus wurden von 4 Behörden und Stellen Stellungnahmen im Rahmen der Information der Öffentlichkeit eingereicht. Insgesamt sind 13 Stellungnahmen eingegangen.

Abwägung der inhaltlich relevanten Stellungnahmen**BzA Charlottenburg-Wilmersdorf, Abt. Soziales, Gesundheit und Umwelt, Umweltamt, Oktober 2011 und 12. Dezember 2011**Stellungnahme

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.

Hinweis:

Pkt. 5.5.1 Nr. 1 Abs. 2 Satz 2 sollte lauten: Dies führt zu einer rechnerischen Überschreitung des Immissionsrichtwertes nachts 40 dB(A) durch den Beurteilungsspiegel am Wohngebäude Schwarzbacher Straße 4 bis maximal 5,6 dB(A) Oder „60 dB(A)“ weglassen.

Abwägung

Die Begründung wird entsprechend geändert.

Stellungnahme

Das Umweltamt nimmt zu Punkt II 4.6.4 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wie folgt Stellung:

Der nach der artenschutzrechtlichen Befreiung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (I E 227 –OA-AS/B/2464) vom 01. Februar 2010 bzw. vom 04. Oktober 2010 zu leistende ökologische Ausgleich in Form von neun Nistmöglichkeiten wurde geschaffen.

Gemäß Schreiben des beauftragten Ornithologen (Dipl.-Ing. Rainer Allenbacher) vom 28.01.2011 wurden an folgenden Gebäuden Nistkästen angebracht:

Joachimstaler Straße 20:

1 Mauerseglerkasten Nr. 17A (3fach)

1 Halbhöhle 2 h für Hausrotschwänze und Bachstelzen

Heidestraße 20/20A:

4 Mauerseglerkästen Nr. 17 (einfach)

3 Fassadenkästen 1HE für Hausrotschwänze und Bachstelzen

Abwägung

⇒ Die Begründung bzw. der Umweltbericht werden entsprechend ergänzt.

Berliner Wasser-Betriebe, Bereich Netz- und Anlagenbau (GI - G)

17. Oktober 2011

Stellungnahme

Im Rahmen der Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe zum o.g. Bebauungsplanentwurf mit Schreiben GI-G/PA vom 04.05.2011 eine Stellungnahme abgegeben, die auch weiterhin Bestand hat.

Abwägung

Die in der genannten Stellungnahme vorgebrachten Anregungen führten im Rahmen der Auswertung nicht zu Änderungen der Planungen. Die Auswertung gilt auch weiterhin. ⇒ Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Deutsche Bahn Services Immobilienmanagement GmbH, NL Berlin Liegenschaftsmanagement (FRI-BLN-I 1), 7. Oktober 2011 und 7. November 2011

Stellungnahme

7. November 2011: Innerhalb der Bebauungsverfahren befinden sich Anlagen der Deutschen Bahn AG. Diese Anlagen sind planfestgestellt und genießen Bestandsschutz. Ohne vorherige Prüfung kann diesem Verfahren nicht zustimmt werden.

Abwägung

Die innerhalb des Plangebiets vorhanden Leitungen wurden durch nachrichtliche Übernahme planfestgestellter Flächen berücksichtigt. Die textliche Festsetzung Nr. 17 sichert, dass die plankonforme Nutzung an die Bedingung geknüpft ist, diese erst auszuführen, wenn die Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken erfolgt ist. ⇒ Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Stellungnahme

7. November 2011: Die DB Netz AG stimmt dem jetzt vorgelegten Bebauungsplan 4-27, aufgestellt 23. September 2011 ohne Einwände zu.

Grundsätzlich ist bei Planungen zu sichern, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 der Bauordnung von Berlin kommt. Es ist zu sichern, dass es zu keinen Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen von Eisenbahngelände kommt.

Ebenso ist die Zuwegung gemäß § 5 der Bauordnung von Berlin Inanspruchnahme von Eisenbahnflächen zu sichern.

Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden. Dies ist besonders bei der Parallelführung der Straße zu den Bahnanlagen zu prüfen.

Abwägung

Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung im Sondergebiet wird auf die nach BauOBln § 6 (5) erforderlichen Abstandsflächen von 0,2 H bzw. mindestens 3 m abgestellt. Im Sondergebiet werden damit die Abstandsflächen zur benachbarten Bahnfläche bis auf den nordöstlichen Bereich an der Kurfürstendammbücke eingehalten. Hier fallen Abstandsflächen des geplanten Hauptbaukörpers auf die unterhalb des Brückenbauwerks liegende Bahnfläche sowie den Kurfürstendamm. In der Abwägung wird die hier betrachtete Bahnfläche als öffentliche Verkehrsfläche eingestellt. Die zu beurteilenden Abstandsflächen sind damit als zulässig zu betrachten.

In den Gewerbegebieten ist eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Die Anordnung baulicher Anlagen bleibt den Konzeptionen der Grundstückseigentümer überlassen. Auf Grundlage der Bestimmungen der Bauordnung für Berlin müssen Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück liegen, dürfen sich jedoch auch bis zur Mitte von öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen erstrecken. In der Abwägung wird die nordöstlich des Geltungsbereichs liegende Bahnfläche als öffentliche Verkehrsfläche eingestellt. Bei einer Tiefe der Bahnanlagen von mindestens 30 m und erforderlichen Abstandsflächen in Gewerbegebieten nach BauOBln § 6 (5) von 0,2 H bzw. mindestens 3 m und damit von 3,0 m (GE 1) bzw. 3,5 m (GE 2) wird die Bahnfläche im Bereich der geplanten Gewerbegebiete durch die sich auf Grundlage der Festsetzungen ergebenden möglichen Abstandsflächen auf dem Bahngelände nur an ihrem äußersten, von Bahnanlagen unbebauten Rand tangiert. Die östlichen Baugrenzen im Bereich der Gewerbegebiete GE 1 und 2 liegen in einem Abstand von ca. 6,50 m zur nächstgelegenen Gleisachse. Ein Eingriff in das Lichtraumprofil oder in einen Bereich für ggf. erforderliche Mastanlagen erfolgt nicht.

Die Zugänglichkeit von Bahnflächen ist zwischen der Vivico bzw. der DB und den jeweiligen Grundstückseigentümern im Zuge der Grundstücksübertragungen in Form von Dienstbarkeiten gesichert worden. Bei der Inanspruchnahme weiterer Bahnflächen (GE-Flächen) ist ggf. sofern erforderlich zwischen DB und den Eigentümern der gewerblichen Bauflächen entsprechend zu verfahren.

Die Ausführung der Beleuchtungsanlagen ist im Genehmigungsverfahren mit den Beteiligten abzustimmen. Zu den Auswirkungen der Planung hinsichtlich des Im-

missionsschutzes sind umfangreiche Untersuchungen erfolgt, in deren Ergebnisse entsprechende Maßnahmen bestimmt wurden. Werbeanlagen sind im Genehmigungsverfahren zu regeln. Bebauungsplaninhalte sind nicht betroffen. ⇒ Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Bundesnetzagentur, Referat 226 - Richtfunk, 26. Oktober 2011

Stellungnahme

Zu den von aufgezeigten Planungen wird mitgeteilt, dass Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke unter einer Bauhöhe von ca. 20 m allgemein nicht sehr wahrscheinlich sind. Den zur Verfügung gestellten Unterlagen kann nicht entnommen werden, dass diese Höhe bei der neu geplanten Raumnutzung überschritten werden soll. Auf entsprechende Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch neue Bauwerke kann daher im vorliegenden Fall verzichtet werden.

Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Abwägung

⇒ Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VII B 11, 31. Oktober 2011

Stellungnahme

Zum Kapitel 2.3 Erschließung auf der Seite 3 des Begründungstextes wird darauf hingewiesen, dass die Schwarzbacher Straße als Zufahrt zur BAB A 100 ebenfalls zum übergeordneten Straßennetz Berlins gehört. Sie ist im StEP Verkehr als übergeordnete Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe II enthalten.

Abwägung

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme

Zum Absatz „Langzeitprognose“ auf der Seite 68 wird der Hinweis gegeben, dass die neue Prognose 2025 der Länder Berlin und Brandenburg vorliegt und ein formaler Abgleich dahingehend notwendig ist, dass die Prognose 2025 unter der 2015 liegt. Diese Prüfung ist noch nicht erfolgt.

Abwägung

Der Anregung wird nachgekommen. Die Prognosezahlen wurden mit Schreiben vom 30. November 2011 abgefragt. Die Prüfung ist noch nicht abgeschlossen. Es ist jedoch, wie in der Stellungnahme ausgeführt, zu erwarten, dass die Verkehrsprognose 2025 unter der Prognose aus dem Jahr 2015 liegt. Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans werden demnach nicht erwartet. ⇒ Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Stellungnahme

Aus Sicht des ÖPNV-Aufgabenträgers wäre eine besser mit dem vorhandenen ÖPNV-Angebot (S-Bahn, Bus entlang des Kurfürstendamms) abgestimmte Nutzung wünschenswert. Zur Vermeidung unnötig langer Zugangswege für Fahrgäste

des ÖPNV ist ein möglichst direkter Eingang vom Kurfürstendamm in Ausrichtung auf die vorhandenen Bushaltestellen und den S-Bahnhof Halensee vorzusehen.

Bei Berücksichtigung der genannten Anmerkungen bestehen keine Bedenken zum o.g. Bebauungsplanverfahren.

Abwägung

Die fußläufige Anbindung des Baumarktes für Kunden, die den Baumarkt mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichen wollen, ist über den großzügigen Zugang direkt an der Kurfürstendammbrücke gewährleistet. Dieser liegt in unmittelbarer Nähe zu den Bushaltestellen S-Halensee und Rathenauplatz sowie zum S-Bahnhof Halensee. Lange Zugangswege gibt es somit nicht. Die rückwärtige Anbindung über die Stellplatzanlage ist primär für die motorisierten Kunden gedacht.

⇒ Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, X F 1/Ra, 18. Oktober 2011 und 31. Oktober 2011

Stellungnahme

18.10.2011

Im o.g. Bebauungsplanverfahren wurde nach Durchsicht der aktualisierten Begründung zum Bebauungsplan festgestellt, dass die im Verfahren von diesem Bereich abgegebene Stellungnahme nicht berücksichtigt wurde.

Der Bereich X OF, jetzt X F, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat erklärt, dass das Grundstück neben der BAB A100 verläuft und daher bei der Erteilung von Baugenehmigungen für die Gebäude und Werbeanlagen gesonderte Anträge gem. § 9 FStrG bei der obersten Landesstraßenbehörde zu stellen sind. Eine Kopie der Stellungnahme ist diesem Schreiben beigelegt (siehe Anlage).

Es wird daher aufgefordert, die Begründung des Bebauungsplans um die o.g. Einwendung zu erweitern und darum gebeten, entsprechend Rückmeldung zu geben.

31. Oktober 2011

Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung X beteiligt und um Stellungnahme gebeten: X F 1, XOI, X OS, X OW, X PS A, X PS E, X PW, X PI A, X PI E. Es wird um Berücksichtigung der Stellungnahmen aus o.g. Bereichen der vorangegangenen Beteiligungsverfahren gebeten.

Von den anderen Beteiligten lagen keine Hinweise oder Einwendungen vor.

Abwägung

Der Anregung wird nachgekommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. ⇒ Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, II D 25, 07. Oktober 2011

Stellungnahme

Grundsätzliche Einwände gegen die Planung bestehen nicht. Inhaltlich wird auf die Stellungnahmen vom 24. November 2008 und vom 2. Mai 2011 hingewiesen; die darin enthaltenen Aussagen haben weiter Bestand.

Abwägung

Die in den genannten Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen zur Niederschlagsentwässerung führten im Rahmen der Auswertung nicht zu Änderungen der Planungen. Die Auswertungen gelten auch weiterhin. ⇒ Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B, 7. November 2011 und IIC, 7. Dezember 2011

Stellungnahme

I B

Auf Grund der originären Zuständigkeit der Referate I A und A B für die vorbereitende Bauleitplanung werden folgende Äußerungen abgegeben:

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan unter Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1):

Es ist hierzu nichts vorzutragen.

2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen

Es ist hierzu folgendes vorzutragen:

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus fachlicher Sicht weiterhin grundsätzlich keine Bedenken.

Bezogen auf die einzelhandelsspezifischen Festsetzungen wird auf das Schreiben von SenStadt II C 32 (vom 26.09.2011) an das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf verwiesen.

Die Festsetzung der Gesamtsumme der zentrenrelevanten Randsortimente erfolgt auf Basis der mit SenStadt abgestimmten Zahlen (Schreiben I A 22 vom 8. Februar 2010), auf Grund der besonderen Lage des Standortes am oberen Kurfürstendamm und ist in diesem Sinne eine Einzelfallentscheidung, die keinerlei Präjudizwirkung für weitere neue Fälle hat.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass kein einzelnes zentrenrelevantes Randsortiment jeweils 800 m² Verkaufsfläche überschreitet. Im Übrigen sei auf die AV Einzelhandel (Anhang III, Ziffer 9) verwiesen, wonach Randsortimente den Kernsortimenten quantitativ untergeordnet und sachlich-funktional zugeordnet sein müssen.

Abwägung

Der Anregung wird nachgekommen. Die Festsetzung Nr. 1 wird dahingehend geändert, dass einzelne zentrenrelevante Randsortimente eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten dürfen. Die Festsetzung von differenzierten Flächenanteilen für einzelne Randsortimente soll entfallen. ⇒ Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1

Stellungnahme

II C

Unter Bezugnahme auf das Schreiben vom 26. September 2011 und die Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde bittet das Stadtplanungsamt SenStadt II C um Überprüfung der beabsichtigten Änderung der Festsetzungsformulierung der TF 1, die nunmehr auf die sortimentsbezogenen Flächenanteile verzichtet und stattdessen je Sortiment einen maximalen Flächenanteil von 800 m² vorgibt – unter Berücksichtigung der zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente und der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche. Das Stadtplanungsamt geht davon aus, dass diese Änderung redaktionell möglich ist.

Zur beabsichtigten Änderung ist (gemäß Schreiben SenStadt II C 32 vom 26. September 2011.) auf Folgendes hinzuweisen:

Mit den beabsichtigten Änderungen entspricht die textliche Festsetzung 1 dem erforderlichen Bestimmtheitsgebot.

Bezüglich der Begründung wird empfohlen, klarzustellen, dass sich das Erfordernis der Begrenzung der Verkaufsfläche und der Sortimente nur aus der Zentrenstruktur ergeben kann und dabei auf die Fußnoten zu verzichten (i.Ü. sollte eine Begründung aus sich heraus verständlich sein). Ein städtebauliches Erfordernis ergibt sich nicht aus der Orientierung künftiger Verkaufsabsichten des Bauherrn. Die Ablehnung einer weiteren Erhöhung der Verkaufsfläche wegen einer „problematischen Signalgebung“ führt u. U. zu Missverständnissen (kein wirklicher städtebaulicher Grund) und ist daher als Begründung (zu 5.1.1) ungeeignet.

Bezüglich der Begrenzung der jeweiligen Randsortimente, dass diese gerade 800 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten dürfen, ist eine Ergänzung der Begründung erforderlich, die darin liegen kann, dass ein einzelnes Sortiment nicht die Schwelle eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes erreichen soll.

Da aber in der TF 1 geregelt wird, dass im SO nur ein Einzelhandelsbetrieb zulässig ist, aber zwei Baufenster die überbaubaren Grundstücksflächen vorgeben, bedarf es einer Begründung, dass der Anteil der Verkaufsflächen jeweils zugeordnet werden kann (vgl. BVerwG, Urteil vom 3. April 2008, 4 CN 3.07). Der Begründung (zumindest, dem zur Verfügung gestellten Ausschnitt nach) kann nicht entnommen werden, dass es sich um ein einziges Grundstück im SO handelt. Der Verweis auf nur einen Eigentümer ist nicht ausreichend, da der Bebauungsplan nicht gewährleisten kann, dass es bei den zum Zeitpunkt der Festsetzung bestehenden Eigentumsverhältnissen bleibt.

Die Begründung sollte zudem zu Folgendem ergänzt werden: Eine baugebietsbezogene Verkaufsflächengrenze kann ausnahmsweise auf § 11 Abs. 1 und 2 Satz 1 BauNVO gestützt werden, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans nur die Errichtung eines einzigen Einzelhandelsbetriebes zulassen; denn dann ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch (BVerwG, Urteil v. 24. März 2010 – 4 CN 3.09). Ergänzend ist dies städtebaulich zu begründen.

Entgegen der Auffassung des Stadtplanungsamtes handelt es sich bei der beabsichtigten (und ggf. noch zu ergänzenden) Änderung der TF 1 nicht um eine redaktionelle Änderung. Die Änderung erfordert gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eine erneute Beteiligung. Eine Änderung kann auf die von der Änderung betroffene

ne Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschränkt werden, wenn sie sich unmittelbar örtlich begrenzen lässt und demzufolge auch die Betroffenheit definierbar ist sowie die Grundzüge der Planung nicht berührt sind

Abwägung

Zur Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1 siehe Abwägung SenStadt IB Nr. 2

Die Begründung wird entsprechend den Anmerkungen ergänzt. Der Anregung hinsichtlich des erneuten Beteiligungsverfahrens wird nachgekommen.

Durchführung einer erneuten eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Stellungnahme

Zur TF 15 ist anzumerken, dass die Begründung zur Festsetzung der Geräuschkontingentierung, die in der Regel eine Gliederung von Teilflächen vorsieht, dahingehend zu ergänzen ist, dass dargelegt wird, welche Gewerbegebiete zur Gliederung herangezogen werden und wie die Geräuschkontingentierung dort berücksichtigt wird. Nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können Festsetzungen nach Satz 1 auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden, wenn die Gemeinde über unterschiedliche Gewerbegebiete verfügt und sie für diese jeweils unterschiedliche Emissionskontingente vorsieht, oder in einem Gebiet eine Kontingentierung vorschreibt und in einem anderen darauf verzichtet (vgl. BVerwG, Urteil vom 18. Dezember 1999 – 4N6.88). Kann dieser Belang nicht in der Begründung dargelegt werden, bedarf es bei Festsetzung der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 einer Untergliederung in Teilflächen. Diese Änderung erfordert allerdings dann eine erneute öffentliche Auslegung.

Die Immissionsorte sollten in der Begründung näher beschrieben werden, da die textliche Festsetzung der Geräuschkontingentierung im Sinne der Konfliktbewältigung eben für diese Bereiche regelt, wie viel Lärm auf den jeweiligen Teilflächen emittiert werden darf.

Es ist zu regeln, nach welchem Verfahren die Zusatzkontingente berechnet werden.

I.Ü. wird ergänzend auf das Rundschreiben zur Änderung der textlichen Festsetzung 5.5 vom 21. November 2011 verwiesen.

Eine Prüfung des Bebauungsplans insgesamt bleibt i. Ü. dem Anzeigeverfahren vorbehalten.

Abwägung

Der Anregung wird nachgekommen. Die Festsetzung Nr. 15 wird um einen Hinweis auf das Berechnungsverfahren ergänzt und an die modifizierte Musterfestsetzung angepasst.

In der Begründung werden die für die Festsetzung erforderliche Gliederung heranzuziehenden Gewerbegebiete benannt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Ergänzung und Modifizierung der textlichen Festsetzung Nr. 15

Der Polizeipräsident in Berlin 14. Oktober 2011

Stellungnahme

Als örtlich zuständiger Polizeiabschnitt für das o.g. Bauvorhaben wird verkehrlich sowie unter den Aspekten der städtebaulichen Kriminalprävention wie folgt Stellung genommen:

1. Örtlichkeit

Es handelt sich um den alten Güterbahnhof Halensee, ein zum größten Teil brach liegendes Gelände mit insgesamt 5,8 ha Gesamtfläche.

Im südlichen Bereich befindet sich Kleingewerbe.

Das Gelände grenzt nördlich an den Kurfürstendamm, südlich an die Paulsborner Brücke im Westen an die Schwarzbacher Str. und im Osten an den S-Bahn-Ring.

1.2 Nutzung

Im vorderen (nördlichen) Bereich des Geländes plant die Fa. Bauhaus, einen Baumarkt zu errichten. Die Verkaufsfläche soll dabei 14.950 qm mit einem Drive-In mit einer Fläche von insgesamt 4.000 qm betragen. Das Kleingewerbe im südlichen Bereich soll weiterhin dort ansässig sein.

Abwägung

Die Aussagen zur Örtlichkeit sowie zum Projekt entsprechen den Aussagen in der Begründung.

Stellungnahme

2. Polizeiliche Problematik

2.1 Lagebild

Der zu betrachtende Raum liegt im Bereich des Kontaktbereichs 2505. Im Nahbereich des alten Güterbahnhofes befinden sich neben den unter 1 genannten Begrenzungen der Henriettenplatz und die Seesener Straße. Aus kriminalpolizeilicher Sicht ist dieser Raum als unauffällig zu bezeichnen

Abwägung

⇒ Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Stellungnahme

2.2 Bürgerbeteiligung

Laut Auskunft des: Bezirksamts liegen bereits Beschwerden von betroffenen Anwohnern zu dem Bauvorhaben vor.

Auch aus polizeilicher Sicht kommt es nicht nur während der Bauphase zu erheblichen Lärmbelästigungen der Anwohner.

Auch nach Abschluss der Baumaßnahmen dürfte es durch den zunehmenden Straßenverkehr sowie des steigenden Lieferverkehrs zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität kommen.

3. Polizeiliche Empfehlungen aus kriminalpräventiver Sicht sowie aufgrund der verkehrlichen Situation

3.1 Kriminalprävention

In der Bauphase besteht ein erhöhtes Diebstahlsrisiko von Baumaterialien. Es wird daher empfohlen, das Gelände in Richtung des S-Bahn-Geländes und zur Autobahn entsprechend abzusichern.

Da vom Gelände ein Betreten der S-Bahn-Anlage möglich ist, wird eine dauerhafte Sicherungsmaßnahme an der ostwärtigen Seite empfohlen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheit, mit schnellem Autobahnanschluss und nur einer begrenzten Einsicht der Anwohner von der Schwarzbacher Str. aus, kann damit gerechnet werden, dass sich in den Nachtstunden unberechtigte Personen auf dem Gelände aufhalten. Zum einen besteht das Risiko von Einbruchstaten, zum anderen von Sachbeschädigungen z.B. durch Graffiti. Dementsprechend wird eine gute Einbruchssicherung empfohlen sowie graffitiabweisende Beschichtungen der Fassaden und sonstigen Wände.

Aus kriminalpräventiver Sicht wird weiterhin empfohlen, auf dem Gelände des Bauhauses keine Angsträume entstehen zu lassen.

Um das Sicherheitsgefühl der Bürger zu stärken, sind überschaubare, gut beleuchtete Parkplätze sowie Frauenparkplätze empfehlenswert.

Abwägung

Die Auswirkungen der Planung hinsichtlich Lärmimmissionen sind umfangreich geprüft worden. Im Ergebnis der Prüfungen sind erforderliche vertragliche Regelungen zum Schutz vor Lärm geschlossen worden (u.a. Begrenzung des Lieferverkehrs, Fassadengestaltung).

Kriminalprävention gehört nicht zu den Bebauungsplaninhalten.

Stellungnahme

Für Fahrradfahrer empfiehlt sich eine Fahrradstation, die es ermöglicht, die Fahrräder am Rahmen anschließen zu können. Auch hier ist eine ausreichende, gleichmäßige Beleuchtung der Fläche wünschenswert.

Abwägung

Der Vorhabenträger sieht die Anlage von Fahrradstellplätzen gemäß den Regelungen der Berliner Bauordnung vor.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Stellungnahme

Die Notwendigkeit der Wendeltreppe an der Paulsborner Str. sollte überprüft werden.

Im Fall eines Bestehenbleibens der Treppe als Zugangsmöglichkeit zum Gelände für Fußgänger wäre eine Überprüfung der Statik sinnvoll.

Ferner weist die Treppe größere rostbesetzte Stellen auf.

Abwägung

Bei der Treppe handelt es sich um eine betrieblich erforderliche Treppe für das Brückenbauwerk. Notwendige Sicherungsmaßnahmen obliegen dem Brückenlastträger. Es ist keine öffentlich gewidmete Treppe.

⇒ Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Stellungnahme

3.2 Verkehrsbelastung

Das bereits vorliegende Verkehrsgutachten der Firma GRI wird aus polizeilicher Sicht kritisch betrachtet. Bei der Zufahrtsstraße zum Güterbahnhof Halensee, der Schwarzbacher Straße, handelt es sich um eine schmale Nebenstraße mit jeweils nur einem Richtungsfahstreifen. Erst kurz vor der Einmündung in den Kurfürstendamm teilt sich die Fahrbahn und weist zwei Fahrspuren für den Abbiegeverkehr nach links und rechts auf. Desweiteren handelt es sich bei der Schwarzbacher Straße um eine Zufahrtsstraße zur BAB 100 für die südliche Fahrtrichtung der Stadtautobahn. Bei Rückstaubildungen auf der BAB 100 wird die Schwarzbacher als Ausweichmöglichkeit in Richtung Halenseestraße genutzt. Die Schwarzbacher Straße ist Bestandteil einer 30 km/h-Zone, in der mit verschiedenen Mitteln eine Verkehrsberuhigung und die Einhaltung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit erreicht werden soll. Das Parken auf der Fahrbahn ist in der Schwarzbacher Straße einschließlich der Brücke erlaubt, um die Fahrbahn einzuengen und damit eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit durchzusetzen.

Dem entgegen stehen die Pläne der GRI, die Fahrbahn in einem Teilbereich zu verbreitern.

Ebenfalls handelt es sich bei allen Zufahrtsstraßen zum Kurfürstendamm, rund um den Rathenauplatz, um einspurige Fahrbahnen. Zu Verkehrsspitzenzeiten kommt es bereits jetzt schon rund um die Autobahnanschlussstelle Kurfürstendamm zu erheblichen Rückstaubildungen.

Bei einem noch weiter erhöhten Verkehrsaufkommen durch die zu erwartenden Kunden des Baumarktes ist mit einem Erliegen des Verkehrsflusses bis in die Tiefe der Verkehrsräume zu rechnen.

Da es auch nur eine Zufahrtsmöglichkeit über die Schwarzbacher Straße zum Gelände des Bauhauses gibt, ist mit Behinderungen des Fahrzeugverkehrs in südliche Richtung durch Linksabbieger zu rechnen.

Vor der Zufahrt sollte für Linksabbieger aus der Schwarzbacher Str. sowie für Linksabbieger von der Ausfahrt eine tangentielle Abbiegemöglichkeit deutlich gekennzeichnet werden, um noch größere Verkehrsbehinderungen zu vermeiden.

In der Stellungnahme der GRI wird weiterhin eine veränderte Ampelschaltung" zugunsten der Schwarzbacher Straße vorgeschlagen. Die Signalzeiten an dem Vkrp Kurfürstendamm / Schwarzbacher Straße sollten nicht aus der Koordination mit dem ebenfalls signalisierten Rathenauplatz und dem Vkrp Kurfürstendamm / Westfälische Straße genommen werden. Da zu vielen Verkehrsspitzenzeiten der Rathenauplatz den Verkehr aus der nördlichen BAB A 100 kaum aufnehmen und weiterleiten kann, sind mit einer Verringerung der Grünlichtzeiten Staubildungen bis auf die Autobahn zu befürchten.

Abwägung

Die in Folge der Planung zu erwartenden Verkehrsmengen und deren Verteilung auf die umliegenden Straßen wurden gutachterlich berechnet und bewertet. Danach wurden die Verkehrsströme für das zusätzliche Verkehrsaufkommen von rund 5.200 Kfz/Tag auf ihre Verträglichkeit hin untersucht und bewertet. Im Ergebnis der Bewertungen wurden zur Bewältigung der Mehrbelastungen verschiedene Maßnahmen (Verlagerung und Gestaltung der Zufahrt, Umprogrammierung von

Lichtsignalanlagenbenannt) empfohlen, um einen störungsfreien Verkehrsfluss zu gewährleisten. Die Umsetzung der genannten Maßnahmen ist mittels städtebaulichen Vertrags verbindlich gesichert. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. VIIB hat die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken gegen die Verkehrsuntersuchungen geprüft und bewertet. Hierzu heißt es in einem Schreiben vom 21. Dezember 2011:

„Die Bedenken der Landesdirektion Berlin und des Polizeipräsidenten in Berlin, Direktion 2, Abschnitt 25 sind mit der vorliegenden Untersuchung von GRI (Stand 2008) geprüft und bewertet worden. Die Untersuchung wurde in enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung einschließlich der Verkehrslenkung Berlin durchgeführt. D.h. die Analysebetrachtungen, die Durchführung einer verkehrlichen Leistungsfähigkeitsuntersuchung für das angrenzende Straßennetz sowie die Realisierung einer verkehrstechnischen Simulation haben den Nachweis erbracht, dass bei Realisierung definierter verkehrlicher Maßnahmen der durch das B-Planvorhaben zusätzlich initiierte Verkehr leistungsfähig, störungsfrei und umweltverträglich abgewickelt werden kann. Zur Untersuchung für die Erbringung der Leistungsfähigkeit wurden gängige Verfahrensweisen und Rechen- und Modellierungsmethodiken angewandt.

Mit einer notwendigen Umprogrammierung der LSA-Anlage Kurfürstendammes / Schwarzbacher Straße bleibt die Koordinierung aller LSA-Anlagen im Zuge des Kurfürstendamms weiterhin berücksichtigt. Die Berücksichtigung einer tangentialen Abbiegemöglichkeit für Linksabbieger im am Knoten Schwarzbacher Straße / Bauhauszufahrt wird in den vertiefenden Planungsstufen (Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen) hinsichtlich der verkehrsorganisatorischen Tragfähigkeit geprüft.

Seitens der übergeordneten verkehrlichen Belange muss keine ergänzende Bearbeitung zur verkehrlichen Tragfähigkeit und zum Leistungsfähigkeitnachweis erfolgen.“

⇒ Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Die Äußerungen führten zu folgenden Änderungen am Bebauungsplanentwurf:

Art der Nutzung

1. Die textliche Festsetzung Nr. 1 zur Regelung der im Sondergebiet zulässigen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente wurde nochmals angepasst. Die bisherige Fassung der textlichen Festsetzung hatte eine detaillierte, auf die einzelnen Sortimente bezogene Regelung der Flächenanteile zum Inhalt. Nunmehr soll festgesetzt werden, dass innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von insgesamt 2550 m² der Flächenanteil der in dieser Fläche zulässigen einzelnen Sortimente 800 m² nicht überschreiten darf. Hiermit wird weiterhin sichergestellt, dass innerhalb der zulässigen Gesamtfläche kein flächenmäßiges Übergewicht durch eines oder wenige Warensortimente entsteht und auch nicht die Schwelle eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes erreicht wird. Die Festsetzung stellt aus städtebaulicher Sicht sicher, dass die Vertretbarkeit zentrenrelevanter Sortimente im Hinblick auf die Einzelhandelsstruktur im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes gewährleistet ist. Entgegen der bisherigen Festsetzung

bietet die nunmehr vorgesehene Regelung einen weitestgehenden Spielraum bei der Verteilung der sortimentsbezogenen Flächenanteile.

Immissionsschutz

2. Die textliche Festsetzung Nr. 15 wird in ihrem Wortlaut an die vorliegende Musterfestsetzung angepasst und um Hinweise auf die der erforderlichen Berechnung der Emissionskontingente und Zusatzkontingente zugrunde zu liegenden DIN Norm ergänzt.

11 Beschluss des Bezirksamtes - Änderungs- und erneuter Offenlegungsbeschluss

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat am 24. Januar 2012 beschlossen, mit dem durch das Deckblatt vom 16. Januar 2012 geänderten Entwurf des Bebauungsplans 4-27 eine erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit und der von den Änderungen betroffenen Behörden durchzuführen.

12 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit

Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit auf Grundlage des § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 13. Februar bis einschließlich 27. Februar 2012 auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs 4-27 vom 23. September 2011 durch das Deckblatt vom 16. Januar 2012 statt.

Die Veröffentlichung der Beteiligung erfolgte als amtliche Anzeige in zwei Berliner Tageszeitungen (Der Tagesspiegel, Berliner Morgenpost) am 10. Februar 2012. Pressemitteilungen sowie Aushänge in den Bürgerämtern und in Schaukästen im Bezirksamt wiesen auf die Beteiligung hin. Die ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 3. März 2012 im Amtsblatt von Berlin (Abl. Nr. 5 S. 169).

Für die Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung lag der Bebauungsplanentwurf mit Deckblatt und mit der Begründung einschließlich des Umweltberichts und der vorliegenden Fachgutachten (Verkehr, Lärmbelastung, Luftverunreinigung, Bodenbelastung, Niederschlagswasser, Eingriff in Natur und Landschaft, Artenschutz) sowie der für die textliche Festsetzung Nr. 15 zugrunde gelegten DIN Norm am Arbeitsplatz des Sachbearbeiters öffentlich aus (Mo.- Mi. in der Zeit von 9.00 Uhr – 16.00 Uhr, Do. von 9.00 Uhr – 18.00 Uhr sowie Fr. von 9.00 Uhr – 15.00 Uhr). Betroffene und interessierte Bürger/-innen konnten sich vor Ort informieren lassen und Stellungnahmen direkt vorbringen. Darüber hinaus gab es die Gelegenheit, den Bebauungsplanentwurf mit Deckblattdarstellung und die Begründung auf der Internetseite des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 13. Februar 2012 bis einschließlich 27. Februar 2012 einzusehen und Stellungnahmen abzugeben.

Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums gingen drei Stellungnahmen ein.

Bürger/in 01 vom 21. Februar 2012

Stellungnahme

Im Rahmen der eingeschränkten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wird gegen die Durchführung des Planes Einspruch erhoben bzw. es wird darum gebeten, zur Abwendung unzumutbarer Beeinträchtigungen im Haus Schwarzbacher Str. 6 entsprechende bauliche Maßnahmen als Auflage zu erteilen.

Begründung:

Das Haus Schwarzbacher Str. 6 gehört den oben benannten Hauseigentümern als Erbengemeinschaft. Das Haus liegt Luftlinie nur wenige Meter neben dem im Gutachten mehrfach genannten Haus Nr. 4, also auch in unmittelbarer Nähe zur geplanten neuen Zufahrt zum Bauhaus - Gelände. Es ist daher von einer praktisch gleich hohen Lärm- und Abgasbelastung, insbesondere aber nicht nur des Nachts, auszugehen.

Im vorliegenden, nun revidierten, Bebauungsplan 4-27 ist unter 5.5.1 - Gewerbelärm (Seite 75), 1. Gewerbelärmimmissionen an der Ein- und Ausfahrt, zweiter Absatz der Beurteilungspegel von 60 dB(A) gestrichen und durch den Wert von 40 dB(A) ersetzt worden. Des Weiteren ist die Rede von einer Überschreitung des Beurteilungspegels um maximal 5,6 dB(A). Hier heißt es nun "bis zu 5,6 dB(A)". Dieser im ursprünglichen Gutachten genannte Wert bezog sich jedoch auf den Grenzwert von 60 dB(A) und ist in der revidierten Version nicht korrigiert worden. Wenn nun ein Beurteilungspegel von 40 dB(A) anzusetzen ist, wird dieser Beurteilungspegel sogar um bis zu 25,6 dB(A) überschritten! Mithin liegt also eine ganz erhebliche Beeinträchtigung gegenüber dem gesundheitlich vertretbaren Beurteilungspegel in der Nachtzeit vor.

Dass sich das Gutachten bzgl. der Lärmbelastung lediglich auf das Haus Schwarzbacher Str. 4 bezieht halten wir für einen Fehler im Lärmschutzgutachten. Von der geplanten Einfahrt aus Luftlinie radial liegen tatsächlich nur wenige Meter Abstand zwischen der Nummer 4 und der Nummer 6. Insofern gehen wir von einer hier absolut vergleichbaren Lärmbelastung aus.

Auch tagsüber ist von einer erheblichen Verschlechterung gegenüber der heutigen Situation auszugehen. Wir glauben nicht, dass es mit Hilfe einer Ampelregelung gelingt einen reibungslosen Einfahr- und Ausfahrverkehr zum Bauhausgelände sicherzustellen. Vielmehr ist mit stop-and-go Verkehr bei der Einfahrt und verstärkten Beschleunigungs- und Schaltgeräuschen beim Herausfahren zu rechnen.

All dies führt bei den betroffenen Mietern und Eigentümern zu einer Beeinträchtigung der gesundheitlichen Unversehrtheit, des nächtlichen Erholungsschlafes und des Wohnwertes der Wohnungen, sowohl am Tage wie in der Nacht. Es ist mit einer Wertminderung des Gebäudes zu rechnen.

Um diese Beeinträchtigungen einigermaßen aufzufangen, wäre als Auflage für den Bauherrn "Bauhaus" das Anbringen von schallschluckenden Fenstern (Lärmschutzfenster) in geeigneter, das historische Äußere des Gebäudes Schwarzbacher Str. 6 wahrender Form (Lärmschutzfenster in Holzbauweise, geeignete Holzstege um den historischen Kastenfenstern zu entsprechen) auszusprechen.

Eine vorsorgliche Anmerkung: Da im Gutachten keine Rede von einer Änderung der Fahrbahnen in der Schwarzbacher Straße ist, gehen wir davon aus, dass die einseitige Parkspur vor der Häuserzeile erhalten bleibt. Sollte diese zugunsten einer "Wartespur" oder ähnlichem umgewidmet werden, käme dies einer weiteren Steigerung der Verkehrsbelastung gleich.

Abwägung

Die Berechnungen der Lärmimmissionen zeigen für das Gebäude Schwarzbacher Straße 4 hinsichtlich der neuen Zufahrt Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm von 5,6 dB(A). Diese Überschreitung wird aus folgenden Grün-

den (ausführliche Erläuterungen sind der Begründung zu entnehmen) als zumutbar angesehen:

- Überschreitungen der Maximalpegel bereits im Ist-Zustand
- Entlastung durch Wegfall des illegalen Parkverkehrs
- Vorbelastung durch allgemeinen Verkehrslärm (10 dB(A) höher als Gewerbelärm). Gleichartigkeit der Geräusche schließt eine subjektive Wahrnehmung aus.
- Gemengelage lässt höhere Immissionsrichtwerte – hier: Mischgebiet – zu, so dass die Überschreitungen unerheblich wären.

Da am angrenzenden Wohngebäude Schwarzbacher Straße 6 von keinen höheren Immissionswerten auszugehen ist, ist eine gleichartige Bewertung wie beim Gebäude Schwarzbacher Straße 4 gerechtfertigt. Entsprechend den o.g. Erläuterungen sind danach auch bei benachbarten Gebäuden keine unzumutbaren Immissionen auf Grund der neuen Zufahrt festzustellen.

Die in der Begründung unter Punkt 5.5.1. genannte Überschreitung des Beurteilungspegels von 5,6 dB(A) bezieht sich auf den Immissionsrichtwert der TA Lärm für Wohngebiet nachts. Dieser beträgt 40 dB(A) und nicht 60 dB(A). Aus diesem Grund wurde der ursprünglich genannte Wert von 60 dB(A) gestrichen. Eine Überschreitung von 25,6 dB(A), so wie hier genannt, ist nicht ermittelt worden.

Die Untersuchungen zu den Auswirkungen auf den Verkehrsfluss sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt. Von diesen wurden keine Zweifel an der Belastbarkeit der Aussagen geäußert, so dass die Ergebnisse hinsichtlich des Verkehrsflusses als realistisch anzusehen sind.

Die vorhandenen Gebäude sind bereits heute schon durch hohe Immissionen vorbelastet. Pegelerhöhungen durch zusätzlichen Verkehr des Vorhabens ergeben sich für die Wohnbebauung in der Schwarzbacher Straße nur tags bis maximal 1,1 dB(A)). Sie liegen damit im nicht wahrnehmbaren Bereich und damit im marginalen Bereich. Die Zusage zu ggf. erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen durch den Investor erfolgt nur in den Bereichen, in denen größere Pegelerhöhungen auf Grund des Vorhabens zu erwarten sind.

Eine Änderung der Parkstreifen in der Schwarzbacher Straße ist nicht beabsichtigt.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf

Bürger/in 02 vom 25. Februar 2012

Stellungnahme

Zu dem derzeit ausliegenden Bebauungsplan 4-27 für die Grundstücke am Güterbahnhof Halensee 1 – 29, Kurfürstendamm 129 A sowie die Paulsborner Brücke (teilweise) im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Halensee, wird folgende Stellungnahme eingebracht. Das Anliegen des ADFC ist es, bei allen Bauvorhaben fahrradrelevante Sachverhalte anzusprechen. Als Verkehrsteilnehmer ist der ADFC im Umfeld durch die geplante Nutzung und den damit zusammenhängenden Verkehrsfluss betroffen. Es wird daher angeregt, im Rahmen der Ausführungsplanung zum Baumarkt einschließlich Gartencenter folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Schaffung von Voraussetzungen der Erreichbarkeit des Baumarktes für Fahrradfahrer.
 2. Errichtung von Fahrradabstellanlagen vorrangig im leicht zugänglichen Bereich Kurfürstendamm / Ecke Schwarzbachstraße (Bereich zweites Geschoss), zusätzlich aber auch im Bereich des ersten Geschosses (Gelände des derzeitigen Güterbahnhofs).
 3. Zwingende Berücksichtigung der Ausführungsvorschriften § 50 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (AV Stellplätze).
 4. Ausreichende Berücksichtigung der funktionalen Beziehung des Fahrradverkehrs insbesondere im Bereich Schwarzbacher Straße im Rahmen der Bauphase.
- Eine Berücksichtigung der oben genannten Punkte verbessert die Nutzungsmöglichkeiten der angestrebten verbrauchernahen Versorgung. Außerdem ist dies ein Beitrag dazu, der Entwicklung der zunehmenden Fahrradnutzung in der Stadt gerecht zu werden. Fahrradverkehr ist ein wesentlicher Beitrag in der Stadt zur Entlastung der Umwelt (Stadtklima). Nicht zuletzt trägt die Umsetzung der oben genannten Punkte zur Erhöhung des Images der City-West und vor allem des Baumarktes und des Gartencenters bei.

Abwägung

Die Hinweise zur Erreichbarkeit der Baumarktes mit dem Fahrrad, zur Fahrradstellplätzen, zu Stellplätzen für Behinderte betreffen nicht die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs. Sie unterliegen planerischen Konzepten zum Verkehr, Ausführung von Verkehrsflächen sowie den Regelungen der Berliner Bauordnung. Der Nachweis der nach der Bauordnung für Berlin erforderlichen Mindestanzahl an Stellplätzen für Fahrräder sowie von Behindertenstellplätzen erfolgt im Genehmigungsverfahren. Inhalte des Bebauungsplanentwurfs sind nicht betroffen.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf

Bürger/in 03 vom 27. Februar 2012

Stellungnahme

Zum Bebauungsplan 4-27 wurde die Öffentlichkeit zur Beteiligung aufgerufen. Da die Betrachtung eines Aspektes in diesem Stadtbereich seit langem als für überfällig erachtet wird, wird dem Aufruf zur Beteiligung gefolgt. Die vorhergehende Auslegungsphase im vergangenen Jahr war bekannt, und auch von dieser wurde ich erst kurzfristig informiert.

Anmerkung zur eingeschränkten erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 4-27

Diese Anmerkung bezieht sich auf den Umfang der Fläche, zu der der Bebauungsplan festgelegt wird: Die unmittelbar angrenzende Bundesautobahn hätte von Schwarzbacher Brücke bis Paulsborner Brücke mit einbezogen werden müssen bzw. zeitgleich einen eigenen Bebauungsplan erhalten müssen (Bezogen auf alle Passagen der Auslegungsbegründung zu Emissionsauswirkungen, inkl. rot gefärbter Änderungen) (Entgegen Feststellung 3.4 Auslegungsbegründung, II.1 Planinhalt Seite 12, Ergebnisse Schallgutachten S.86ff). Der Verzicht auf eine „Schlie-

Bung des Halenseegrabens“ wird mehrfach kurz als abgeschlossen angemerkt, ohne jede Begründung und vor allem ohne Wiederaufnahme jeglicher Prüfung unter den neuen Rahmenbedingungen des aktuellen Bauvorhabens.

Begründung:

Die BAB ist gemeinsam mit dem ehemaligen Gütergleisgelände Teil des Halenseegrabens / Stadtbahngrabens, wodurch in diesem Bereich die Wohnviertel getrennt sind. Für diesen Abschnitt besteht durch die Grabenlage räumlich die ideale Voraussetzung zur Überdeckung der Autobahn.

Damit besteht die Möglichkeit, die im Bebauungsplan beschriebene Fläche aus ihrer Insellage zwischen S-Bahn und BAB zu lösen und vielfältig an die Umgebung anzuschließen. Weiterhin ergibt sich daraus die Möglichkeit, die hohe Belastung durch von der BAB ausgehenden Emissionen Schall+Luft entlang der Friedrichsruher Straße stark zu reduzieren (gem. 4.47 ist der Lärmpegel der BAB um 10 dB höher, als die Umgebung, also doppelt so laut).

Die Notwendigkeit zur Einbeziehung zum jetzigen Zeitpunkt:

Bedarf und Machbarkeit sind seit Jahrzehnten deutlich erkennbar, werden in vergleichbaren Situationen andernorts realisiert. Die Finanznot aller betroffenen öffentlichen Haushalte verhindert bisher die Verwirklichung und wird diese auf lange Zeit in diesem Streckenabschnitt nicht möglich machen. Die Ausweisung der angrenzenden Fläche zur gewerblichen Nutzung wiederum ist die einzige Chance zur Einbindung jener privaten Finanzierung, die durch eine BAB-Überdeckung höhere Gewinne erzielen kann. Die Einmaligkeit der Chance sollte ergriffen und nicht dauerhaft vertan werden durch Vergeudung der Mittel bei Lärmschutzfenstern.

Abwägung

Die Einbeziehung der angrenzenden Bundesautobahn erfolgte nicht, da es nicht Teil des Vorhabens war und keine planerische Konzeption vorliegt, die eine Änderung der Verkehrswege vorsieht.

Die Deckelung der Halenseegrabens wurde, wie in der Begründung ausgeführt, aufgegeben, da sie technisch nicht durchführbar war und sich mit der politischen Wende die Rahmenbedingungen durch die nun zur Verfügung stehenden größeren Flächenressourcen veränderten und der Bedarf an der Maßnahme nicht mehr vorhanden war.

Sofern eine Deckelung wieder in Erwägung gezogen werden soll, ist dies in die politischen Gremien des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf einzubringen. Neue Erkenntnisse, die eine Deckelung wieder als sinnvoll erscheinen lassen, liegen jedoch nicht vor.

Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf

Im Ergebnis der Auswertung der eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine inhaltlichen Änderungen erforderlich.

13 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die geänderte Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 10. Februar 2012 über die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs 4-27 vom 23. September 2011 durch das Deck-

blatt vom 16. Januar 2012 und der Begründung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Die Frist zur Abgabe endete am 27. Februar 2012.

Es wurden 7 Stellen beteiligt. Darüber hinaus wurden die übrigen Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Durchführung der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf 4-27 informiert. Insgesamt sind fünf Stellungnahmen eingegangen:

Abwägung der inhaltlich relevanten Stellungnahmen

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VII B 11, 28. Februar 2012

Stellungnahme

Aus übergeordneter verkehrsplanerischer und organisatorischer Sicht wird zum o. g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung genommen:

Im Kapitel 2.3 Erschließung auf der Seite 3 des Begründungstextes wurde zwar der Hinweis auf die Schwarzbacher Straße als Zufahrt zur BAB A 100 und Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes Berlins ergänzt, jedoch fehlt hier und an anderer Stelle der Hinweis auf den Stadtentwicklungsplan Verkehr.

Bei der Bewertung des Verkehrslärms ist darauf zu achten, dass die Wiederinbetriebnahme des Südringes für den Schienengüterverkehr ab 2015 berücksichtigt wurde.

Abwägung

Dem Hinweis auf den Stadtentwicklungsplan Verkehr wird nachgekommen.

Die Bewertung des Verkehrslärms (Bericht Nr. HAL 160109 vom 14. Juli 2009, Seite 38) berücksichtigt das vorhandene Gütergleis mit 4 Fahrten pro Tag, obwohl derzeit kein Güterverkehrsaufkommen zu verzeichnen ist. Die Berücksichtigung erfolgte, um sichere Prognosezahlen zu erhalten. Da die innerhalb des Plangebiets geplante Bebauung auf Grund der Abschirmung zu einer Verringerung der u.a. vom Schienenverkehr verursachten Schallemissionen führt (o.g. Gutachten, Seite 39), ist auch bei Aufnahme von Güterverkehr davon auszugehen, dass keine Erhöhungen der Immissionen in der Schwarzbacher Straße zu verzeichnen ist. Hinsichtlich der sensiblen Nutzungen in der Seesener Straße ist davon auszugehen, dass auf Grund der großen Entfernung keine reflexionsbedingten Erhöhungen der Immissionen zu erwarten sind, wenn sich das Güterverkehrsaufkommen erhöht.

Stellungnahme

Die Errichtung eines „Baumarktes mit Gartencenter und Baustoffhandel“ ist gemäß Begründung auf den Sondergebietsflächen innerhalb des Geltungsbereiches mit Anbindung des Eingangsbereiches an den Kurfürstendamm geplant. Dabei ist die Anlage von Stellplätzen für Fahrräder gemäß Stadtentwicklungsplan Zentren 3 zu berücksichtigen.

Abwägung

Die Anlage von Stellplätzen für Fahrräder erfolgt entsprechend den Regelungen der Berliner Bauordnung

Stellungnahme

Die Bewertung der Erschließungssituation des Geltungsbereiches sowie die Ermittlung von Schall- und Lärmimmissionswerten basiert auf den Verkehrsprognosedaten 2015. Der formale Nachweis, dass die Prognose 2025 unter der 2015 liegt, ist noch zu erbringen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass aus der geänderten Nutzung kein erhöhtes Verkehrsaufkommen gegenüber dem Gutachten der Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung aus dem Jahr 2008 für das Areal resultiert.

Abwägung

Die Abfrage der Prognosezahlen 2025 erfolgte im November 2011. Ein Ergebnis liegt noch nicht vor. Nach Kenntnisstand ergeben sich auf Grund der allgemeinen rückläufigen Tendenz des Verkehrsaufkommens keine inhaltlichen Änderungen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, X F 1/Ra, 27. Februar 2012

Stellungnahme

In Ziff. 5.4 der Erläuterung, Unterpunkt Autobahnabgrenzung, S. 72 muss es richtig heißen: „... Anträge gemäß § 9 Fernstraßengesetz t (FStrG) bei der obersten Straßen(verkehrs)baubehörde Berlins zu stellen.“

Ebenso ist auf S. 91, letzter Satz zu Ziff. 5.6.1 „Straßenverkehrs-“ in „Straßenbaubehörde“ zu ändern.

Abwägung

Dem Hinweis zur Landesstraßenbaubehörde wird nachgekommen.

Änderung der Begründung

Im Ergebnis der Auswertung der eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine inhaltlichen Änderungen am Bebauungsplan erforderlich.

14 Beschluss des Bezirksamtes – Bebauungsplaninhalt

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat mit Datum vom 27. März 2012 gemäß Vorlage zur Beschlussfassung für die BVV – Drucksache Nr. 172/4 – den Inhalt des Bebauungsplanentwurfes 4-27 vom 23. September 2011 mit dem Deckblatt vom 16. Januar 2012 einschließlich der Begründung zum Bebauungsplanentwurf 4-27 sowie den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 4-27 beschlossen und die Drucksache Nr. 172/4 an die BVV zur Beschlussfassung überwiesen.

15 Anzeige des Bebauungsplans

Mit Datum vom 28. März 2012 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt der Bebauungsplanentwurf 4-27 vom 23. September 2011 mit dem Deckblatt vom 16. Januar 2012 und der Begründung sowie den wesentlichen Verfahrensvorgängen zur vorgezogenen Rechtsprüfung übersandt. Im Ergebnis dieser Prüfung hat die Senatsverwaltung mit Schreiben vom 16. Mai 2012 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan 4-27 noch nicht beanstandungsfrei ist. Entsprechend

dem Prüfergebnis liegt ein Änderungs- bzw. Ergänzungsbedarf vor, der zu folgenden Punkten über das zweite Deckblatt bzw. über Änderungen und Ergänzungen der Begründung eingearbeitet wurde:

- Sicherung der Erschließung des Gewerbegebietes GE 2

Im Bereich des Gewerbegebietes GE 1 wird im Verlauf der bereits bisher zur Erschließung dienenden Privatstraße Am Güterbahnhof Halensee bis zum Gewerbegebiet 2 zur öffentlich rechtlichen Klarstellung ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Erschließung des Gewerbegebietes 2 festgesetzt. Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 16, die im Zusammenhang mit der Streichung der Nebenzeichnung 2 entfallen kann, wurde wie folgt umformuliert:

„Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht für das Gewerbegebiet 2 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.“

Der Eigentümer der Fläche A ist zur Änderung der Festsetzung mit Schreiben vom 8. Juni 2012 beteiligt worden. Es wurden keine Bedenken geäußert.

- Hinreichende Bestimmung der Zulässigkeit von Dachaufbauten

Im Sinne einer ausreichenden Bestimmtheit erfolgte eine Änderung des Wortlautes der textlichen Festsetzung Nr. 6, 3. Spiegelstrich. Sie lautet nunmehr:

„Im Sondergebiet kann (...) die Überschreitung der festgesetzten Oberkante ausnahmsweise durch Dachaufbauten zugelassen werden, wenn – sie (...), - (...), - mindestens 5,0 m hinter die Baugrenze zurücktreten und (...)“

- Zuordnung der Geschossfläche im Sondergebiet

Zur eindeutigen Zuordnung, auf welche überbaubare Grundstücksfläche sich die festzusetzende zulässige Geschossfläche von 16.000 m² im Sondergebiet bezieht, wurde die Planzeichnung mit zusätzlichen Hinweispfeilen versehen.

- Korrektur des Wortlauts zur bedingten Festsetzung im Bereich der Bahnfläche
Die textliche Festsetzung Nr. 17 erhält folgenden modifizierten Wortlaut: „Auf der Fläche für Bahnanlagen ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Freistellung von den Bahnbetriebszwecken unzulässig.“

- Streichung der Nebenzeichnung 2

Die Nebenzeichnung 2 kann entfallen, da sie aufgrund der Darstellung der Brücke in der Hauptzeichnung nicht erforderlich ist.

- Ergänzender Hinweis

Die Tabelle zur Bestimmung der für die zulässigen Zusatzkontingente der Schallemissionen maßgeblichen Richtungssektoren wurde zur Klarstellung um einen Hinweis auf die hierzu Aussagen betreffende textliche Festsetzung 15 ergänzt.

- Eingriffsbewertung

Die Aussagen in der Begründung zum erfolgten Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wurden geändert.

- **Rechtsgrundlagen**
Die in der Begründung benannten Rechtsgrundlagen zu den textlichen Festsetzungen 9 und 10 wurden korrigiert.
- **Abstandsflächen**
Die Begründung wurde hinsichtlich der Abstandsflächen im Sondergebiet geändert. Die zu berücksichtigenden Abstände von 0,4 H führten ebenfalls zu keinen unzulässigen Abstandsflächen.

Fazit:

Bei den nach Rechtsprüfung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erforderlichen Änderungen handelt es sich mit Ausnahme der Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Gewerbegebiet 1 um klarstellende Ergänzungen bzw. Streichungen in der Plandarstellung, die Modifizierung einzelner textlicher Festsetzungen sowie in einzelnen Punkten einer Ergänzung der Begründung. Die Eigentümer des betroffenen Gewerbegebietes GE 1 wurden beteiligt. Die weiteren notwendigen Änderungen berühren nicht den beabsichtigten Regelungsinhalt des Bebauungsplanentwurfes, sondern dienen der Klarstellung der jeweils betroffenen Festsetzungen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Verfahrenswiederholungen sind nicht erforderlich.

16 Beschluss des Bezirksamtes – Änderung des Bebauungsplans und Anwendung des § 33 Abs. 1 BauGB

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 19. Juni 2012 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 4-27 vom 23. September 2011 mit dem Deckblatt vom 16. Januar 2012 durch das Deckblatt vom 6. Juni 2012 zu ändern.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin hat am 19. Juni 2012 darüber hinaus die Anwendung des § 33 Abs. 1 BauGB (sog. Planreife) zum Bauantrag der Cosmos Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH zur Errichtung eines Baumarkt Fachzentrums im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 4-27 vom 23. September 2011 mit dem Deckblatt vom 16. Januar 2012 und dem Deckblatt vom 6. Juni 2012 beschlossen.

IV. Rechtsgrundlagen

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Aufgestellt:

Berlin, 11. September 2012

NAUMANN

Bezirksbürgermeister

SCHULTE

Bezirksstadtrat

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum
Bebauungsplan 4–27

für die Grundstücke
Am Güterbahnhof Halensee 1 – 29,
Kurfürstendamm 129 A,
die Flurstücke 159, 179, 181,
die Flurstücke 144 und 180 (jeweils teilweise)
sowie die Paulsborner Brücke (teilweise)
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil Halensee

1 Ziele des Bebauungsplans

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 4-27 war die beabsichtigte Neuordnung des Areals des ehemaligen Güterbahnhofs Halensee nach Aufgabe des Bahnbetriebes und der Veräußerung der Flächen im Geltungsbereich.

Für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs ist die Realisierung eines Baumarktes beabsichtigt, der neben dem Hauptmarkt mit Gartencenter in einem separaten Gebäude den Verkauf mit direkter Kfz-Zufahrtsmöglichkeit zum Warenangebot ermöglicht (Drive-In). Der Baumarkt auf dem Geländeniveau des Güterbahnhofs wird um ein zweites Geschoss auf der Ebene des Kurfürstendamms ergänzt werden, in dem das Gartensortiment im sogenannten „Stadtgarten“ untergebracht werden soll.

Um innerstädtische Arbeitsplätze zu erhalten und einer Verdrängung vorhandener Betriebe entgegenzuwirken, ist eine flächenmäßige Vorsorge für gewerbliche Nutzungen und deren planungsrechtliche Sicherung Voraussetzung für die geplante Neuordnung. Daher wird für die Gewerbebetriebe im südlichen Teil des Geländes ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs besteht aus ehemaligen Bahnbetriebsflächen, war allerdings zu Aufstellungsbeginn zum größten Teil von der Bahnbetriebsnutzung freigestellt. Im Baunutzungsplan ist die Fläche als Bahnfläche und im festgesetzten Bebauungsplan IX-13 als Bahngelände dargestellt. Nach beantragter und zum großen Teil bereits erfolgter Freistellung von den Bahnbetriebszwecken richtete sich die planungsrechtliche Beurteilung der Flächen nach den Planersatzvorschriften und hier des § 34 BauGB. Aus der Prägung und dem Vorhandensein der im Geltungsbereich ansässigen Betriebe ließ sich das Einfügen eines großflächigen Einzelhandelbetriebes nicht ableiten und wäre daher auf Grundlage des § 34 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 BauGB nicht genehmigungsfähig gewesen. Hieraus ergab sich das Erfordernis zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Mit dem Bebauungsplan 4-27 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungen durch die Festsetzungen eines Sondergebietes „Baumarkt mit Gartencenter und Baustoffhandel“ geschaffen. Wesentliches Ziel ist es, die Nutzungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Standort einzufügen. Die Lage des Grundstückes am westlichen Beginn des Kurfürstendamm macht eine qualitativ und gestalterisch hochwertige Architektur erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Hinblick hierauf ein Gutachterverfahren für die Fassadengestaltung durchgeführt. Das Ergebnis des Gutachterverfahrens ist in die Bebauungsplaninhalte eingeflossen. Die Lage am Kurfürstendamm und die sehr guten Verkehrsanbindungen bieten gute Voraussetzungen für die Ansiedlung des Baumarktes.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der Umweltbe-

richt bildet einen gesonderten Teil in der Begründung zum Bebauungsplan (§ 2a BauGB).

Untersucht und dargestellt wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen / Tiere und biologische Vielfalt, Landschaft / Erholung und Mensch / Gesundheit, Bevölkerung. Zeitlicher Ausgangspunkt für die Betrachtung der Umweltauswirkungen ist der Umweltzustand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses.

Bei der Umweltprüfung wurden Gutachten zum Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln, Biotoptypenkartierung und Kartierung des Baumbestandes, eine verkehrstechnische Untersuchung, eine schalltechnische und eine lufthygienische Untersuchung sowie eine Untersuchung des Bodens hinsichtlich altlastenverdächtiger Flächen berücksichtigt.

Der Geltungsbereich liegt in keinem Schutzgebiet. Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebieten) sind durch die Planung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich war zum Aufstellungsbeschluss durch einen hohen Versiegelungsgrad von 71% gekennzeichnet. Bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter stellte dies eine extreme Vorbelastung und Einschränkung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar. Dennoch ist mit der Planung eine Neuversiegelung um 1,2 ha verbunden. Dies hat negative Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter Boden und Klima / Luft zur Folge. Bezogen auf das Schutzgut Pflanzen / Tiere hat insbesondere die Beseitigung des Baumbestandes an der Schwarzbacher Straße negative Umweltauswirkungen, da die Bäume Fledermäusen als Jagdgebiet dienen.

Die Planung führt nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch, die Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung durch Luft- und Lärmemissionen. Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde für die nachgewiesenen Vögel und Fledermäuse untersucht, ob die Planung zu Verstößen gegen die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG führt. Nur für die Gebäudebrüter drohte aufgrund des Verlustes ganzjährig geschützter Lebensstätten ein Verbot gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Hierfür wurde ein Antrag auf Befreiung von den Verboten nach § 67 BNatSchG gestellt, der durch die Oberste Naturschutzbehörde gewährt wurde.

Der Bebauungsplan setzt zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen (hier negative Auswirkungen auf das Ortsbild) unter Anderem eine Durchgrünung der Stellplatzanlage fest. Außerdem wurde im öffentlich-rechtlichen Vertrag die Versickerung des Regenwassers festgelegt.

Zur Bilanzierung der Eingriffe, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, wurde das „Vereinfachte Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin angewandt. Der Verfahrensansatz wurde vor allem für die Anwendung von kleinräumigen, innerstädtischen Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung entwickelt und findet hier Anwendung.

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft und Pflanzen und Tiere und Landschaftsbild nach

sich ziehen wird. Hinsichtlich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft stellt die zusätzliche Neuversiegelung einen planungsrechtlich relevanten Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Eingriff ist aber dennoch an diesem vorbelasteten Standort mit geringeren Umweltauswirkungen verbunden, als dies z.B. auf bisher ungenutzten Flächen der Fall wäre. Für deren Minimierung ist die Einhaltung der Pflanzfestsetzungen und der extensiven Dachbegrünung vorgesehen. Im Gewerbe- und im Sondergebiet ist nur ein Teil des ermittelten Eingriffs ausgleichspflichtig. Die Eingriffe können durch die vorgesehene extensive Dachbegrünung (Textliche Festsetzung Nr. 13) ausgeglichen werden.

Bezüglich des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist im öffentlich-rechtlichen Vertrag festgelegt, innerhalb von bzw. nach 2 Jahren im Rahmen eines Monitoringverfahrens gutachterlich zu überprüfen, wie sich die Verkehrssituation tatsächlich entwickelt hat.

Neben dem aus dem im Bereich des Sondergebietes erforderlich gewordenen Abriss resultierenden Verlust an Nist- und Brutstätten wurde als negative Umweltauswirkung die Beseitigung des Baumbestandes festgestellt, der Fledermäusen als Jagdgebiet dient. Die Beseitigung des Baumbestandes wird durch die Verlegung der Einfahrt verursacht. Bezogen auf das Schutzgut Wasser gibt es positive Auswirkungen, da bestehende Belastungen des Bodens beseitigt werden und das Niederschlagswasser zu einem Großteil zur Versickerung gebracht werden soll.

Zusammenfassend wird in der Umweltprüfung festgestellt, dass die Planumsetzung unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in dem Umweltbericht festgehalten, der Bestandteil der Begründung zu dem Bebauungsplan ist.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BAuGB

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die in ihrem Aufgabenbereich von der Planung berührt werden konnten, wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs vom 19. August 2008 in der Zeit vom 29. Oktober 2008 bis einschließlich 28. November 2008 beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten im Wesentlichen Anregungen zu folgenden Themen:

- Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche zugunsten des Geh- und Radweges
- Sicherung von Zugangsrechten
- Übernahme der Kosten für die Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum
- Altlastenverdachtsflächen
- Niederschlagsentwässerung
- Licht-, Lärm- und Luftschadstoffimmissionen
- Hinweise zu Versorgungsanlagen
- Hinweise zur Festsetzung des Einzelhandels

- Abstand künftiger Gebäude von der Kurfürstendammbücke und Paulsborner Brücke
- Darstellung der Brückenanteile der Paulsborner Brücke

Die Auswertung der Stellungnahmen führte zu folgenden Änderungen der Bebauungsplaninhalte:

- Erweiterung der Straßenverkehrsfläche um 40 cm zulasten des Sondergebiets
- Veränderung der Baugrenzen unter Einhaltung eines Abstandes von 50 cm zur Kurfürstendammbücke und 5 m auf der nördlichen Seite der Paulsborner Brücke
- Festsetzungen zur Dachbegrünung und Befestigung der Stellplatzflächen
- Konkretisierung der textlichen Festsetzung zur Verkaufsfläche und den zulässigen Sortimenten

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs vom 19. August 2008 vom 2. März bis einschließlich 1. April 2009 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten im Wesentlichen Anregungen zu folgenden Themen:

- Lärmbelästigung
- Schadstoffe
- Verkehrstechnische Probleme
- Staugefahr
- Ampelschaltung
- Nutzungsmaße in den Gewerbegebieten

Nach Auswertung der Stellungnahmen und vorgenommener Abwägung kam es zu folgenden Änderungen der Bebauungsplaninhalte:

- Erhöhung der Baumassenzahl auf den Wert 3,6

3.3 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BAuGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 6. April 2011 bis einschließlich 6. Mai 2011 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten im Wesentlichen Anregungen zu folgenden Themen:

- Sortimente
- Nutzungsmaße
- überbaubare Grundstücksflächen
- Abstandsflächen
- Altlasten

Die Auswertung der Stellungnahmen führte zu folgenden Änderungen der Bebauungsplaninhalte:

- Konkretisierung der Festsetzung der zulässigen Sortimente
- Ergänzung der bisherigen Festsetzungen zum Maß der Nutzung in den Gewerbegebieten um eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 (GE 1) und im bzw. von 0,5 (GE 2)
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den konkretisierten Planungen im SO bzw. zur Erweiterung der möglichen bauliche Entwicklung im GE
- Korrektur der Kennzeichnung der mit umweltgefährdenden Stoffen erheblich verunreinigten Flächen in einem Teilbereich des SO

3.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BAuGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs vom 23. September 2011 im Zeitraum vom 4. Oktober 2011 bis einschließlich 11. November 2011 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten beinhalteten im Wesentlichen folgende Themen:

- Erwartete Verkehrs- und Lärmbelastungen
- Geplante Errichtung einer Werbestele

Die Auswertung der Stellungnahmen führte zu folgenden Änderungen der Bebauungsplaninhalte bzw. der Regelungen des begleitenden städtebaulichen Vertrages:

- Verzicht auf die Werbestele

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden führten zu einer erneuten Anpassung der Festsetzung der zulässigen Sortimente im Sinne einer optimierten Handhabbarkeit.

3.5 Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BAuGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die geänderte Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 10. Februar 2012 über die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs 4-27 vom 23. September 2011 durch das Deckblatt vom 16. Januar 2012 und der Begründung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Die Frist zur Abgabe endete am 27. Februar 2012.

Aus den Stellungnahmen ergaben sich geringfügige redaktionelle Änderungen an der Begründung zum Bebauungsplan.

3.6 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 3 BauGB

Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit auf Grundlage des § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 13. Februar bis einschließlich 27. Februar 2012 auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs 4-27 vom 23. September 2011 durch das Deckblatt vom 16. Januar 2012 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen hatten folgende Themen zum Inhalt:

- Erwartete Verkehrs- und Lärmbelastungen
- Belange des Fahrradverkehr

Aus den Stellungnahmen ergaben sich keine Änderungen am Bebauungsplan.

4 Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Für das Areal wurden bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans Planungsalternativen intensiv diskutiert. Bereits in der 1980er Jahren wurde das Gebiet des Geltungsbereiches hinsichtlich einer städtebaulichen Entwicklung untersucht. Das seinerzeit entwickelte Planungskonzept sah vor dem Hintergrund der Westberliner „Insellage“ die Schaffung eines großflächigen Siedlungs- und Infrastrukturkomplexes zwischen Kurfürstendamm und Paulsborner Brücke vor. Hierbei sollte es zu einer baulichen Deckelung des Geländes einschließlich des benachbarten Autobahnabschnittes kommen. Nach Mauerfall wurde das Konzept nicht mehr weiter verfolgt. Eine erneute gutachterliche Untersuchung kam zu dem Ergebnis schwer überwindbarer technischer Schwierigkeiten bzw. nicht zu finanzierender, Kosten. Im Jahre 2004 entstand das Planungskonzept zur Entwicklung des Geländes als großflächiger Möbelhausstandort. Die Planung wurde verworfen, weil die auf dem Gelände vorhandenen Gewerbebetriebe verdrängt worden wären wären.

Leitziel des Bebauungsplans ist es, den am Standort vorhandenen Gewerbebetrieben auch künftig am Standort Flächen zu sichern, eine städtebauliche Aufwertung für das bis zur Planaufstellung ungeordnete Areal zu ermöglichen und damit die Nutzungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Standort am westlichen Beginn des stadtbildprägenden Boulevards Kurfürstendamms einzufügen und einen Anschluss an die Kurfürstendammbücke mit an dieser Stelle aufsteigenden Bauteilen zu ermöglichen. Auf Grund der Lage an der stark verlärmten Stadtautobahn ist die Fläche für sensible Nutzungen wie zum Beispiel Wohnen oder soziale Infrastruktur nicht geeignet. Es kamen daher nur immissionsunempfindliche Nutzungen gewerblicher Art in Betracht. Eine Intensivierung der gewerblichen Nutzung im Sinne eines Gewerbegebietes (GE) wäre jedoch aufgrund der Wohnnutzungen im Umfeld als kritisch zu bewerten gewesen. Alternative Konzepte mit Hotelnutzungen wurden geprüft und waren auf Grund der schwierigen Erschließung nicht realisierungsfähig. In dem durchgeführten Gutachterverfahren zur Fassadengestaltung wurden für den Baumarkt verschiedene Alternativen geprüft und der städtebaulich überzeugendste Entwurf ausgewählt.

Bezogen auf die Neuversiegelung gibt es im Hinblick auf das Planungsziel kein alternatives Baukonzept, das zu geringeren Umweltauswirkungen führt. Es handelt sich im Gebiet um durchgehend bereits beeinträchtigte Böden.

Der lang gezogene Grundstückszuschnitt sowie die einseitige Erschließung für den motorisierten Verkehr im westlichen Teil des Geltungsbereichs über die Schwarzbacher Straße und die vorhandene Privatstraße „Am Güterbahnhof Halensee“ waren Zwangspunkte, die die Planungsfreiheit erheblich einschränkten. Bezogen auf die Verlegung der Einfahrt an der Schwarzbacher Straße um ca. 40 m in Richtung Süden gibt es keine Alternative, da mit der gewählten Lösung weitergehende verkehrliche Auswirkungen auf die Schwarzbacher Straße selbst, den

Kurfürstendamm und die Autobahnab- und Zufahrten – Halensee und somit auch Umweltauswirkungen vermieden werden. Die Verlegung der Einfahrt wäre auch bei anderen Nutzungsoptionen aufgrund des Grundstückszuschnittes erforderlich gewesen.

Die Alternativenprüfung ergab, dass unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten zwischen S-Bahntrasse, Autobahn und Kurfürstendamm mit ihren spezifischen Zwangspunkten bezüglich der Umweltbelange weder eine Standortalternative noch ein alternatives Baukonzept zu geringeren Auswirkungen auf die Umwelt geführt hätte.