

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Entwurf des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-40 VE
für das Grundstück Geisbergstraße 6 - 9, Ecke Welsersstraße 14
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

I	PLANUNGSGEGENSTAND	3
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
I.2	Plangebiet	3
I.3	Eigentumsverhältnisse	3
I.4	Entwicklungsgeschichte	3
I.5	Bebauung und Nutzung	4
I.6	Verkehrliche Erschließung	4
I.6.1	Straßennetz	4
I.6.2	ÖPNV	5
I.7	Artenschutz	5
I.8	Altlasten	5
I.9	Planerische Ausgangssituation	7
I.9.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)	7
I.9.2	Gemeinsamer Landesentwicklungsplan Brandenburg–Berlin (LEP B B)	7
I.9.3	Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin)	8
I.9.4	Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	8
I.9.5	Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen	8
I.9.6	Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren	9
I.9.7	Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima	9
I.9.8	Lärmaktionsplan Berlin	9
I.9.9	Luftreinhalteplan	10
I.9.10	Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin	11
I.9.11	Landschaftsplan	11
I.9.12	Denkmalschutz	11
I.9.13	Gültiges Planungsrecht	12
II	PLANINHALT	13
II.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	13
II.2	Durchführung eines beschleunigten Verfahrens	13
II.3	Intention des Planes	14
II.4	Wesentlicher Planinhalt	15
II.4.1	Vorhabenbeschreibung	15
II.5	Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen	16
II.5.1	Art der Nutzung	16
II.5.2	Maß der baulichen Nutzung	17
II.5.2.1	Höhenentwicklung	17
II.5.2.2	Abstandsflächen	19
II.5.2.3	Dichte und überbaubare Fläche - GFZ und GRZ	19
II.5.2.4	Abweichungen von Baugrenzen	20
II.5.2.5	Überschreitung des Nutzungsmaßes	20
II.5.3	Sonstige Festsetzungen	23
II.5.3.1	Tiefgaragen und Zufahrten	23

II.5.3.2	Immissionsschutz	24
II.5.3.3	Verwendung von Brennstoffen	25
II.5.3.4	Grünfestsetzungen	25
II.5.3.5	Straßenverkehrsflächen	28
II.5.4	Außerkräfttreten bisheriger Vorschriften	28
II.6	Durchführungsvertrag	28
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	29
III.1	Auswirkungen auf die Umwelt	29
III.1.1	Artenschutz (Flora)	29
III.1.2	Artenschutz (Fauna)	29
III.2	Auswirkungen auf den Menschen	30
III.2.1	Lärmimmissionen	30
III.2.2	Belichtung und Besonnung	33
III.3	Altlasten	38
III.4	Landschaftsbild und Denkmalschutz	39
III.5	Verkehrliche Auswirkungen	40
III.6	Soziale Infrastruktur und Spielplätze	41
III.7	Haushaltsmäßige und personelle Auswirkungen	41
III.8	Sonstige Auswirkungen	41
IV	VERFAHREN	41
IV.1	Aufstellung im beschleunigten Verfahren	41
IV.2	Mitteilung der Planungsabsicht	42
IV.3	Aufstellungsbeschluss	42
IV.4	Öffentlichkeitsunterrichtung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	42
IV.5	Beteiligung der Behörden und sonstiger Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	43
IV.6	Wechsel des Vorhabenträgers	46
IV.7	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 und BauGB	46
IV.8	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB	50
IV.9	Festsetzung / Planreife	62
V	RECHTSGRUNDLAGEN	64
VI	ANHANG	65
VI.1	Textliche Festsetzungen	65

I PLANUNGSGEGENSTAND

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Post als ehemalige Behörde und nunmehr teilprivatisiertes Unternehmen hat das Grundstück Geisbergstraße 6-9/Welserstraße 14 veräußert. Auf dem Grundstück steht ein 5-geschossiges, denkmalgeschütztes Postgebäude.

Die Absicht des neuen Eigentümers, auf dem Grundstück Ergänzungsbauten zu errichten, führte zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-40 VE. Nach Abstimmung des Vorhabens mit dem Fachbereich Stadtplanung sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan zunächst die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines vier- bis sechsgeschossigen Wohngebäudes mit 55 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage mit bis zu 35 Stellplätzen schaffen. Im denkmalgeschützten Altbau waren 10 Wohneinheiten geplant. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans war die Festsetzung eines Mischgebietes.

Der Vorhabenträger hat im Laufe des Verfahrens gewechselt, weil das Grundstück verkauft wurde. Die Planungsziele wurden teilweise zugunsten von zusätzlichem Wohnungsbau neu definiert. Vor dem Hintergrund der Diskussion um die Notwendigkeit zur Schaffung von innerstädtischem Wohnraum hat sich der neue Vorhabenträger (FORE GBS Development GmbH) entschlossen, auf dem Grundstück einen höheren Wohnanteil durch Umnutzung von Flächen im denkmalgeschützten Altbau zu gewinnen. Die aktuelle Detailplanung sieht insgesamt 129 Wohnungen im Neubau und dem Altbau inkl. Aufstockungen vor. Durch eine zweite Tiefgarage unter dem derzeitigen Anlieferhof der Post wird die Zahl der Stellplätze auf insgesamt 61 Plätze festgelegt.

Das geltende Baurecht sieht für das Grundstück einen Gemeinbedarfsstandort mit der besonderen Zweckbestimmung Post vor. Auch vor dem Hintergrund der Privatisierungen ist diese Festsetzung weiterhin zulässig und ergänzende gewerbliche Nutzungen können zugelassen werden. Die beabsichtigte Nutzungsänderung im Bestand sowie die bauliche Ergänzung mit dem Ziel der Wohnnutzung ist bei den bestehenden Festsetzungen nicht genehmigungsfähig und macht die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich (s. auch II.1).

I.2 Plangebiet

Das Plangebiet mit dem o. g. Grundstück liegt im Ortsteil Schöneberg des Bezirks Tempelhof-Schöneberg. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha und wird im Süden von der Geisbergstraße, im Westen von der Welserstraße begrenzt. Im Norden und Osten grenzt das Gebiet an das Gelände der Finow-Grundschule.

Die unmittelbare Umgebung besteht aus gemischt genutzten Quartieren. Innerhalb des Blockes, in dem das Plangebiet liegt, sind neben der Finow-Grundschule im Norden an der Fuggerstraße Wohngebiet und im Osten Kerngebiet zu finden. Südlich angrenzend an die Geisbergstraße und westlich an die Welserstraße befinden sich gemischt genutzte Altbauquartiere mit dem Schwerpunkt Wohnnutzung.

I.3 Eigentumsverhältnisse

Das zu überplanende Grundstück mit der bestehenden Bebauung wurde von der Deutschen Post AG erworben und befindet sich jetzt im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Flächen der Geisbergstraße und der Welserstraße befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

I.4 Entwicklungsgeschichte

In der zweiten Hälfte des 19. Jh. wurde in dem Block zwischen der heutigen Fuggerstraße, Martin-Luther-Straße, Geisbergstraße und Ansbacher Straße ein Standort der „städtischen Gasanstalt“ entwickelt. Im Zuge dieser Planungen wurde die Bayreuther Straße bis zu Geisbergstraße verlängert. Der Block war Teil der Hobrechtschen Planung von 1862,

die heutige Geisbergstraße bildete die südliche Grenze der bis dahin vorgesehenen Stadterweiterung. Der nördliche und östliche Blockrand wurde im Laufe der folgenden Jahre bis 1895 mit gründerzeitlicher Bebauung entwickelt.

Im Zuge der Stadterweiterungen wurden die südlich angrenzenden Gebiete parzelliert und bis zur Eingemeindung 1921 weitgehend bebaut und die Bayreuther Straße bis zum Viktoria-Luise-Platz verlängert. Der Standort kam durch die Entwicklung der Bebauung in eine immer zentralere Lage. Anfang der 1920er Jahre wurde auf dem Grundstück Ecke Geisbergstraße/Bayreuther Straße das Postamt W30 gebaut. Das Gebäude des Architekten Willy Hoffmann wurde im Auftrag der Oberpostdirektion in den Jahren 1924 bis 1926 errichtet. Das Gebäude weist sowohl klassizistische als auch moderne Gestaltungsformen auf und ist als reiner Zweckbau geplant. Anfang der 1960er Jahre wurde die Bayreuther Straße zwischen dem Viktoria-Luise-Platz und der Fuggerstraße in Welserstraße umbenannt. Im Zuge des Baus der Lietzenburger Straße wurde die Benennung der Welserstraße bis zur Lietzenburger Straße ausgedehnt.

Durch die Bombardierungen wurde die Bebauung des Blockes zu rund 50% zerstört, im Wesentlichen die Bauten des Gaswerkes und große Teile der nördlichen und östlichen Blockrandbebauung. Das Postamt W30 ist weitgehend erhalten geblieben. Von der Nutzung des Gaswerkstandortes ist im nördlichen Teil eine Gasregelstation erhalten geblieben.

Der nördliche und östliche Blockrand sind weitgehend durch Bebauung geschlossen bebaut, mit kleineren Lücken. Der zentrale Bereich des Blockes hat sich zu einem Standort für soziale Infrastruktur (Schule, KiTa, Sporthalle) entwickelt.

I.5 Bebauung und Nutzung

Das Grundstück ist mit einem denkmalgeschützten Gebäude bebaut. Das Hauptgebäude ist ein fünfgeschossiger liegender Baukörper mit einem flachen Walmdach an der Geisbergstraße mit Anbauten links und rechts, von denen der Linke entlang der Welserstraße als viergeschossiger Gebäudeteil straßenbegleitend ausgeführt ist. Der Anbau zur rechten Gebäudeseite ist wie das Hauptgebäude ebenfalls fünfgeschossig, allerdings ist das oberste Geschoss durch die Integration in ein Mansarddach optisch abgesetzt. Das Dach des Postgebäudes ist ein nach dem Krieg errichtetes flaches Notdach mit einer Höhe von nur rd. 2,1 m über der Traufe. Damit entspricht seine räumliche Wirkung in keiner Weise dem Originaldach, das mit 50° wesentlich steiler war und eine Giebelhöhe von rd. 10 m über der Traufe erreicht hat.

Im Erdgeschoss des Hauptgebäudes an der Geisbergstraße befindet sich eine Schalterhalle, in den darüber liegenden Geschossen Büroräume. Die Anlieferung erfolgt von der Geisbergstraße über den Hof, auf dem sich auch Stellplätze der Post befinden.

Das Gebäude ist auch nach dem Eigentümerwechsel im Wesentlichen von der Deutschen Post und der Deutschen Telekom genutzt, die den Umfang der genutzten Flächen in den letzten Jahren kontinuierlich reduziert haben. Die Deutsche Post bietet im Erdgeschoss öffentlich zugänglich Postdienstleistungen und zusätzlich Handel mit Papier- und Schreibwaren als untergeordnete Nutzung an. Als weiterer Nutzer befindet sich eine private Musikschule im Gebäude.

I.6 Verkehrliche Erschließung

I.6.1 Straßennetz

Durch die Lage an zwei öffentlichen Straßen mit Einfahrtsmöglichkeiten sowohl von der Geisbergstraße als auch von der Welserstraße ist das Grundstück gut erschlossen und entsprechend flexibel nutzbar. Die Erreichbarkeit im Stadtraum über die nahe gelegenen, übergeordneten Hauptverkehrsstraßen Lietzenburger Straße, Martin-Luther Straße und Hohenstauffenstraße ist ebenfalls sehr gut und ist als Standortvorteil zu sehen.

I.6.2 ÖPNV

In einer Entfernung zwischen 150 m und 850 m befinden sich verschiedene Haltestellen von Bus- und U-Bahnlinien. Im Süden ist dies U-Bahnhof Viktoria-Luise-Platz (U4, 150 m), im Norden der U-Bahnhof Wittenbergplatz (U1, 350 m), westlich die U-Bahnhöfe Augsburger Straße (U3, 700 m) und Spichernstraße (U9/U3, 850 m).

Über die umliegenden Hauptstraßen ist das Gebiet zudem mit mehreren Buslinien angebunden, darunter auch eine Metrolinie über die nahe gelegene Martin-Luther-Straße.

Das Gebiet darf daher als gut an den öffentlichen Straßenverkehr angebunden gelten.

I.7 Artenschutz

Da es sich bei dem Bestandsgebäude auf dem Grundstück um ein Denkmal handelt und auch das Dachgeschoss umgebaut werden soll sowie ein Anbau vorgesehen ist, wurde ein Artenschutz-Gutachten erstellt. Es wurde eine Begutachtung des Gebäudes hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen und der Avifauna, mit dem Schwerpunkt auf Gebäudebrüter für das betreffende Grundstück durchgeführt. Ziel war die Feststellung von möglichen Betroffenheiten geschützter Arten im Hinblick auf das geplante Vorhaben des Bebauungsplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-40VE.

Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wurden folgende geschützte, gebäudebrütende Vogelarten ermittelt, deren Nist- und Lebensstätten sich vor allem an den Regenfallrohren, unter den Dächern der Anlieferung auf dem Hof und hinter Fensterlamellen, sowie in Gebäudeecken befinden:

- Haussperling (*Passer domesticus*) - Rote Liste Deutschland V = Vorwarnliste
- Mauersegler (*Apus apus*) - Rote Liste Deutschland V = Vorwarnliste
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) - Rote Liste Berlin 3 = Gefährdet

Insgesamt wurden 9 Niststätten von Haussperling/Mauersegler und 7 Fledermaus-Quartiere festgestellt. Es sind zudem Sitzplätze der verwilderten Haustaube auf Mauervorsprüngen, Fensterbrettern und im Durchgang vorhanden.

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden Niststätten verschiedener Vogelarten beseitigt, bzw. sind während der Baumaßnahmen mit erheblichen Störungen zu rechnen. Zu den Auswirkungen und Maßnahmen zum Ausgleich siehe Kap. III.1.2.

I.8 Altlasten

Das Grundstück Geisbergstraße 6, Flurstück 59/11 wird als Teil der Nr. 269 im Bodenbelastungskataster geführt. Auf diesem Grundstück befanden sich bis zu deren Beräumung Randbereiche/Fundamente von zwei Gasspeicherbehältern der GASAG. Die Fundamente reichten bis ca. 4,3 m unter die Geländeoberkante. Die Gasometer wurde nach vorliegenden Informationen in den 1950er Jahren vollständig beseitigt, die Grube mit Feinschutt verfüllt. Der Rückbau ist nicht sachgerecht dokumentiert.

1926 wird im Zufahrtsbereich Geisbergstraße 6 eine zum angrenzenden Garagenhof gehörige Tankstelle (Lagerbehälter 6.000 l) errichtet. Der Rückbau erfolgte in 1988 (Grube 8,5 x 4 x 2,5 m tief). Ausweislich eines begleitend erstellten Gutachtens (GEFTA vom 11.2.88) wurden in der Grubensohle Restbelastungen von 920 mg/kg MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) festgestellt.

Angrenzende Bereiche des verfüllten Gasometers zeigten bei früherer Untersuchung erhöhte Schadstoffgehalte im schuttverfüllten Bodenbereich.

Das Grundstück ist weiterhin als altlastenverdächtig im Sinne des § 2 (6) BBodSchG anzusehen. Insbesondere können

- Restbelastungen unterhalb der historischen Gasometer,
- schadstoffhaltige Aufschüttungsmaterialien der Gasometergrube,
- Restbelastungen im Umfeld der historischen Tankstelle

nicht ausgeschlossen werden.

Eine aktuelle Altlasten- und Baugrunduntersuchung vom 10. Dezember 2009 (Altlasten- und Baugrunduntersuchung, Geisbergstraße 6; 10777 Berlin SakostaUCH GmbH, Rheinstraße 8, 14513 Teltow) sollte vorhandene Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen sowie die Baugrundverhältnisse auf dem Grundstück erkunden. Ausgewählte Boden-, Bodenluft- und Grundwasserproben wurden auf MKW, monoaromatische Kohlenwasserstoffe (Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylol - BTEX), leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK - Benzolverbindungen, z.B Naphtalin) untersucht, um ggf. vorhandene Verunreinigungen durch die Vornutzung (Gaswerk, Tankstelle) zu dokumentieren.

Im Rahmen der Geländearbeiten wurde der Untergrund mit acht Kleinrammbohrungen erkundet. Zur Untersuchung der Grundwasserbeschaffenheit wurden zwei Grundwassermessstellen DN 50 errichtet und beprobt. Eine dritte, bereits vorhandene wurde gleichfalls beprobt.

In vier der untersuchten Bodenproben wurden geringe Gehalte an PAK und Blei festgestellt, während MKW, BTEX und LCKW nicht nachweisbar waren. Alle Schadstoffkonzentrationen liegen unterhalb der Beurteilungswerte nach der Berliner Liste 2005.

Zu den Auswirkungen siehe Abschnitt III.3 auf Seite 38.

I.9 Planerische Ausgangssituation

I.9.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Für die Beurteilung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) vom 1. Februar 2008 nimmt im Land Berlin eine Koordinierungsfunktion der fachlichen Planungsebenen wahr und dient daneben als Orientierungshilfe für raumbezogene Investitionsentscheidungen. Das LEPro benennt die wesentlichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die für das geplante Vorhaben von allgemeiner Bedeutung sind:

- Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (§ 1)
- Wirtschaftliche Entwicklung (§ 2)
- Zentrale Orte (§ 3)
- Siedlungsentwicklung (§ 5)

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung.

Die Entwicklung von Siedlungsflächen in denen Wohnnutzungen zulässig sein sollen, ist innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B•B quantitativ unbegrenzt möglich, Der Bebauungsplan entspricht diesem Ziel der Raumordnung.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007 und aus 4.1 (G) LEPB•B sind angemessen berücksichtigt worden, diese sind

- Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung,
- Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen und
- der Erhalt und die Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen.

I.9.2 Gemeinsamer Landesentwicklungsplan Brandenburg–Berlin (LEP B B)

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31. März 2009 konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des o.g. Landesentwicklungsprogramms 2007 und setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Das Plangebiet ist Teil der Metropole Berlins (Zielfestlegung III.2.5), mit dieser Kategorie wird der Größe sowie der nationalen und internationalen Bedeutung Rechnung getragen. In der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel III.4.5), aber außerhalb des Kernbereichs „Gebiet/Umfeld Kurfürstendamm/Taunzienstraße“, in dem auch außerhalb großflächige Handelseinrichtungen zulässig sind.

Der in Absatz III.4.5 Nr. 1 festgelegte raumordnerische Steuerungsansatz bezüglich der Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen stellt die Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten nach Nummer 1 und im Gestaltungsraum Siedlung nach Nummer 2 bei gleichzeitiger Beschränkung im übrigen Raum in den Mittelpunkt. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung sollen zu kompakten, Verkehr sparenden Siedlungsstrukturen führen sowie den Schutz und Erhalt der Freiräume sicherstellen. Die Ziele werden im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

I.9.3 Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin)

Im FNP Berlins in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S.31) wird das Plangebiet innerhalb von Wohnbaufläche W1 dargestellt. Das bedeutet, dass Geschossflächenzahlen (GFZ) über 1,5 festgesetzt werden können und entspricht damit dem Wesen der verdichteten innerstädtischen Quartiere. Als Wohnbaufläche W1 werden im FNP vor allem die dicht bebauten Altbauquartiere der Berliner Innenstadt dargestellt, in denen das Wohnen in der Regel überwiegt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist aus dem Flächennutzungsplan direkt entwickelbar.

Im Bereich des Plangebietes wird ein Standort für Gemeinbedarfsflächen als Symbol mit der Zweckbestimmung Post dargestellt. Gemäß den Erläuterungen des FNP kann bei Funktionen, die privatisiert wurden, wie beispielsweise die Post, die Gemeinbedarfsdarstellung im FNP bleiben, wenn die Zweckbestimmung der Fläche im Wesentlichen fortbesteht. Der FNP stellt Gemeinbedarfsflächen für Einrichtungen dar, die größer als 3 ha sind. Kleinere Einrichtungen mit örtlicher Bedeutung finden innerhalb der Bauflächen des FNP Platz. Gemeinbedarfsflächen von übergeordneter Bedeutung werden zusätzlich (wenn sie kleiner als 3 ha sind ausschließlich) durch ein Lagesymbol dargestellt. Postfilialen werden wie hier oft mit anderen Nutzungen integriert, daher besteht auch kein unmittelbarer Widerspruch zum gültigen FNP.

Postdienstleistungen können weiterhin an dem Standort erbracht werden, es ist aber für diesen Zweck nicht das gesamte Gebäude erforderlich, wie auch in der Vergangenheit schon andere Nutzungen (Telekom, Musikschule, Laden) neben der Post integriert waren. Das Symbol für Post als Hinweis auf die überörtliche Bedeutung könnte künftig entfallen, da die Post die Funktionen am Standort in den letzten Jahren erheblich reduziert haben und eine Verlagerung der verbliebenen Nutzungen anstreben.

I.9.4 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die bezirkliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP - vom Bezirksamt am 24.Mai 2005 beschlossen) stellt als Planungsebene zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung Grundlinien für die stadtplanerische Entwicklung des Bezirkes auf und gibt einen Orientierungsrahmen zur Beurteilung und Einordnung von Einzelvorhaben.

Die Bereichsentwicklungsplanung konkretisiert und vertieft die gesamtstädtischen Planungsziele und erstellt bereichsbezogene Konzepte. Sie stellt die Verkehrs-, Grünflächen sowie kommunale Infrastruktur grundstücksscharf dar, die Nutzungsstruktur der Bauflächen allerdings generalisiert, so dass ein entsprechender Entwicklungsspielraum hinsichtlich Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren besteht.

Die BEP sieht für das Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet W1“ und eine GFZ von maximal 2,7 vor. Anders als im Flächennutzungsplan wird der Poststandort nicht mehr als Gemeinbedarfseinrichtung dargestellt.

I.9.5 Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen

Das Gebiet ist weder Bestandteil räumlicher Schwerpunkte des Wohnungsneubaus im aktuellen Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen vom 8. Juli 2014) noch Teil einer Aktionskulisse der Städtebauförderung und des Städtebaulicher Denkmalschutzes, sondern liegt im Bereich der Gebiete für Bestandsentwicklung. Aufgrund der Größe des Gebietes und des Projektes sind keinerlei Zielkonflikte zu erwarten.

Die aktuelle Überarbeitung des Stadtentwicklungsplans Wohnen wurde aufgrund des unerwarteten hohen Bevölkerungszuwachses erforderlich. Der StEP Wohnen benennt die raumbezogenen wohnungspolitischen Leitbilder, Ziele, Instrumente und Maßnahmen für den geplanten Neubau von Wohnungen für die nächsten 10 bis 15 Jahre. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen wird in den nächsten Jahren am größten ausfallen, dabei ist der größere Teil der erfassten Wohnbauflächenpotenziale erst mittel - bis langfristig verfügbar. Kurzfristig ist die Angebotssituation von Wohnbauflächen, insbesondere in der Inneren Stadt, angespannt.

Konkrete Vorgaben für das Plangebiet lassen sich nicht ableiten.

I.9.6 Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 vom 12. April 2011 behandelt das Themenfeld "Zentrenentwicklung", das zu den Schlüsselaufgaben stadtentwicklungsplanerischen Handelns zählt. Herausragende stadtentwicklungsplanerische Ziele sind dabei

- die Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren,
- die Sicherung einer flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet sowie
- die stadt- und zentrenverträgliche Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen.

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Einflussbereich der City West, und zwar am Rand der sogenannten Zone des „Zentrentragenden Stadtraums mit ausgeprägter Urbanität“. Es bestehen keine Zielkonflikte.

I.9.7 Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima

Mit dem Stadtentwicklungsplan Klima vom 23. Mai 2011 beschließt der Senat von Berlin einen räumlicher Orientierungsrahmen für die gesamtstädtische Planung zur Anpassungen an den Klimawandel. Ziel ist es zum einen, die Stadt an den Klimawandel anzupassen, und zum anderen, einen wirksamen Klimaschutz voranzubringen und die von den Menschen zu verantwortenden CO₂-Emissionen zu reduzieren.

Der StEP Klima definiert in mehreren Handlungsfeldern eine abgestufte, räumlich differenzierte Kulisse für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Berlin und zwar

- Bioklima im Siedlungsraum,
- Grün- und Freiflächen,
- Gewässerqualität und Starkregen und
- Klimaschutz.

Das Plangebiet ist Teil des Stadtraumes mit prioritärem Handlungsbedarf im Handlungsfeld Bioklima, geeignete Maßnahmen sind u.a.

- Begrünung geeigneter Dächer und Fassaden,
- die Albedo (also die Rückstrahlwirkung) und die Wärmespeicherung von Dächern, Fassaden und befestigten Flächen durch die Wahl gering wärmeleitender Materialien und heller Farben erhöhen,
- der Erhalt von Bäumen an Straßen und auf Höfen als Schattenspender sowie Neupflanzungen und
- beim Neubau Chancen zur Verschattung und Kühlung nutzen.

Durch die Planung sollen geeignete Maßnahmen umgesetzt werden um Zielkonflikte zu vermeiden.

I.9.8 Lärmaktionsplan Berlin

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 6. Januar 2015 den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt auf Grund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) aufgestellten Aktionsplan 2013-2018 für das Land Berlin beschlossen.

Mit dem Aktionsplan werden Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin vorgestellt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können Ziele der Lärminderung durch entsprechende Festsetzungen umgesetzt bzw. unterstützt werden. Vorrangig sind folgen-

de Festsetzungsmöglichkeiten mit potentiellen Auswirkungen auf die Lärminderung relevant:

- Art der baulichen Nutzung mit der Gliederung von Baugebieten und dem Ausschluss von Nutzungen sowie der
- Festlegung von Nutzungen für bestimmte Geschosse und Ebenen,
- Maß der baulichen Nutzung mit der Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen,
- Bauweise (Festsetzung der offenen, geschlossenen oder abweichenden Bauweise,
- Überbaubare Grundstücksflächen durch Festsetzung der Baugrenze, Baulinie oder eines Baufensters und
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Grundlage der Beurteilung sind strategische Lärmkarten. Die strategische Lärmkartierung beruht auf den Anforderungen der Europäischen Umgebungslärmrichtlinie. Für die EU-weit einheitliche Bewertung der Lärmbelastungen sind hierbei folgende Lärmindizes festgelegt:

- L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht-Lärmindez), den Lärmindez für die allgemeine Belästigung
- L_{Night} (Nachtlärmindez), den Lärmindez für Schlafstörungen

Die Ermittlung dieser Kennwerte erfolgt dabei mit den hierfür bundesweit vorgeschriebenen Berechnungsmethoden, die sich wiederum an den über die Umgebungslärmrichtlinie EU - weit vorgegebenen Rahmen orientieren. Neben den Kennwerten wird zudem die Anzahl der betroffenen Menschen nach Pegelklassen für die einzelnen Lärmarten ermittelt.

Die Beurteilung der Belastungssituation erfolgt anhand der Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen, die bereits mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 definiert wurden:

- 1. Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts - bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.
- 2. Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts - diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Die genannten Schwellenwerte sind für das Plangebiet nicht überschritten. Das Plangebiet befindet sich gemäß Lärminderungsplanung für Berlin 2013-2018 auch nicht in einem Konzeptgebiet. Im näheren Umfeld des Plangebietes sind auch keine Konzeptstrecken vorhanden.

1.9.9 Luftreinhalteplan

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit und der Umwelt hat die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für Luftschadstoffe festgelegt, die ab einem bestimmten Zeitpunkt nicht mehr überschritten werden dürfen. Als Schadstoff wird jeder in der Luft vorhandene Stoff bezeichnet, „der schädliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und/oder die Umwelt insgesamt haben kann“ (2008/50/EU).

Mit dem vom Senat am 18.06.2013 beschlossenen Luftreinhalteplan 2011-2017 wird der bisherige Luftreinhalte- und Aktionsplan für Berlin 2005 2010 fortgeschrieben. Auf der Grundlage einer erneuten Beurteilung der Luftqualität, Trendprognosen für die Jahre 2015 und 2020 und von Analysen der Ursachen hoher Luftbelastungen wurde ein Maßnahmenpaket entwickelt, das sowohl die Fortführung zahlreicher bereits laufender Maßnahmen als auch zusätzliche neue Konzepte zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes und der Verbesserung der Luftqualität umfasst.

In Berlin können die Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub nicht überall eingehalten. Damit sind erhöhte Gefahren für die menschliche Gesundheit verbunden.

Schon 1984 wurde im Flächennutzungsplan Berlin ein Vorranggebiet für Luftreinhaltung festgelegt. Es umfasst heute im Wesentlichen die Berliner Innenstadtbezirke. Zur Verbesserung der Luftqualität sind in diesem Gebiet bei Planungen Maßnahmen zur Emissionsminderung vorzusehen. Dies erfolgt über Festsetzungen in Bebauungsplänen, für die der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung Anforderungen festlegt. Wichtig für die Luftreinhaltung ist die Festlegung von Emissionsanforderungen für Heizungsanlagen. So ist hier in Neubauten im Vorranggebiet für Luftreinhaltung derzeit nur die Verwendung von Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht höher sind als diejenigen von Heizungen mit Heizöl EL. Zulässig ist auch die Verwendung von Fernwärme.

I.9.10 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin

In den Teilplänen „Biotop- und Artenschutz“, und „Landschaftsbild des Landschaftsprogramms“ (in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (ABl. S. 2350)), wird der Bereich des Plangebietes als "Innenstadtbereich" dargestellt. Für den vorliegenden Bereich sind u. a. folgende landschaftsplanerische Ziele festgelegt:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen;
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung);
- Kompensation von baulichen Verdichtungen;
- Verwendung standortgemäßer Pflanzen bei der Grünraumgestaltung;
- Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern;
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung;
- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung, Dach-, Hof- und Wandbegrünung).

Für die im Teilplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“ dargestellten Siedlungsflächen sind u. a. die Ziele Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen durch Hof-, Dach- und Fassadenbegrünungen und der Boden- und Grundwasserschutz von Bedeutung.

Im Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“ wird das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. In Frage kommende Maßnahmen und Ziele sind die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume.

Durch die Planung sollen geeignete Maßnahmen umgesetzt werden um Zielkonflikte zu vermeiden.

I.9.11 Landschaftsplan

Der vom Bezirk Tempelhof-Schöneberg beschlossene Landschaftsplan 7-L- 3 „Schöneberg-Mitte“ ist mit der Veröffentlichung am 18.05.2013 im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten.

Der Landschaftsplan legt fest, dass bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen ein bestimmter Anteil naturhaushaltswirksamer Fläche pro Grundstück nachgewiesen werden muss. Hierzu wird ein Biotopflächenfaktor (BFF) von 30 bis 60 % der Fläche festgesetzt, für das Plangebiet ist ein BFF von 0,3 festgelegt. Der grundstücksspezifische Faktor leitet sich aus der Nutzung und dem aktuellen Überbauungsgrad ab.

I.9.12 Denkmalschutz

Das Gebäude des Postamtes W30 ist unter der Nummer 09066466 in der Denkmalliste Berlin eingetragen. Der Architekt Willy Hoffmann hat das Gebäude im Auftrag der Oberpostdirektion in den Jahren 1924 - 1926 erbaut. Es handelt sich um einen Zweckbau, dessen Entwurf sowohl historisierende als auch moderne Elemente vereint (s. I.5 Bebauung und Nutzung, Seite 4).

Das Gebäude ist gut erhalten und dient bis heute der Unterbringung von Dienststellen der Post und Telekom.

Die Belange des Denkmalschutzes sollen bei der Planung Berücksichtigung finden.

I.9.13 Gültiges Planungsrecht

Bebauungsplan XI-18

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-18 (festgesetzt am 31. Mai 1973) und ist als Gemeinbedarfsfläche „Post“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 bei fünfgeschossiger, geschlossener Bauweise festgesetzt. Auf der Basis dieser Festsetzungen ist das geplante Projekt nicht genehmigungsfähig.

II PLANINHALT

II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Deutsche Post AG hat im Rahmen der Privatisierung und darin begründeten Umstrukturierungen des Unternehmens den Bestand an eigenen Immobilien stark reduziert. Darunter fallen auch Objekte, die von der Deutschen Post AG nicht mehr in vollem Umfang selbst genutzt werden. Der Verkauf hat daher nicht notwendigerweise etwas mit der Aufgabe des Standortes für Postdienstleistungen zu tun. Die für den künftigen Postbetriebsnotwendigen Flächen, soweit die Deutsche Post AG oder ein anderer Postdienstleister ihn aufrechterhalten will, können auch angemietet werden (s. auch Pkt. II.3 Intention der Planung).

Der Käufer des Grundstückes hat deshalb ein Konzept entwickelt, das auf eine Aufwertung und bessere Verwertung durch ergänzende Nutzungen am Standort abzielt. Dazu sollen Wohnungen in einem neu zu errichtenden Anbau und in daran angrenzenden teilen des Altbaus errichtet werden, während im überwiegenden Teil der Flächen des Altbaus weiterhin gewerbliche Nutzungen untergebracht sind. Der Bebauungsplan XI-18 setzt für das Grundstück Gemeinbedarfsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Post“ fest. Die Ergänzungen sind mit dem geltenden Baurecht nicht vereinbar. Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat entschieden (Entscheidung 4 C 3.03 vom 30.06.2004), dass *"auf einer 'Gemeinbedarfsfläche Post', die nach §9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG für ein Postamt der (ehemaligen) Deutschen Bundespost festgesetzt worden ist, eine gewerbliche Nutzung (hier: postspezifisches Angebot von Schreib- und Papierwaren) zulässig sei, soweit sie die Post-Universaldienstleistungen ergänze und sich der Gemeinbedarfsnutzung unterordne; die Postdienstleistungen müssten die prägende Nutzung der Einrichtung bleiben."* Da es sich bei den künftigen Nutzungen nicht nur um ergänzende Leistungen im Rahmen der Post-Dienstleistungen handelt, endet hier der Rahmen der zulässigen Nutzungen. Diese können weder als untergeordnet bezeichnet werden, noch weisen sie einen gewerblichen Charakter auf, wie beispielsweise die geplante bauliche Ergänzung zu Wohnzwecken.

Durch den inzwischen vollzogenen erneuten Verkauf des Grundstückes und eine Überplanung besonders im Bereich des denkmalgeschützten Altbaus ergibt sich eine weitgehende Umwandlung. Der bisher gewerblich genutzte Standort wird zu einem überwiegend zum Wohnen genutzten Standort umgewandelt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist daher erforderlich und Voraussetzung für die weitere Entwicklung des Grundstückes hin zu einem Wohnstandort.

II.2 Durchführung eines beschleunigten Verfahrens

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung festgesetzt wird, die weniger als 20.000 m² beträgt, wobei auch Grundflächen von anderen Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-40 VE dient der Sicherung bzw. der Entwicklung des Wohnens in der Innenstadt. Bei einer Grundstücksgröße von gut einem halben Hektar und geplanten Grundfläche von rd. 3.800 m², ist die höchstens zulässige Grundfläche für ein Verfahren nach § 13a BauGB weit unterschritten. Enge sachliche, räumliche und zeitliche Zusammenhänge mit anderen Bebauungsplanverfahren bestehen nicht.

Darüber hinaus darf der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen, nicht vorbereiten oder begründen. Die geplante Gebietsart „Allgemeines Wohngebiet“ begründet hier keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.

Da die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen, wird das Bebauungsplanverfahren 7-40 VE als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Dies bedeutet, dass auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs.1 BauGB) verzichtet werden kann, dass die Beteiligungsverfahren auf die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden und Träger beschränkt und innerhalb verkürzter Fristen durchgeführt werden können und dass auf die Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht verzichtet werden kann. Eine frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. §3 Abs.1 BauGB ist deshalb nicht durchgeführt worden, sondern die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs.3 Nr.2 BauGB.

Gem. § 13a Abs.2 Nr. 4 gilt, dass im Fall des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000m², s.o.) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. In der Würdigung aller bekannten Informationen war keine Betroffenheit von Schutzgütern oder ein weitgehender Eingriff in Natur und Landschaft erkennbar, die die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nicht zugelassen hätten.

II.3 Intention des Planes

Die Intention des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-40 VE ist die Schaffung von Baurecht für eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage der vorgestellten Konzeption des Vorhabenträgers. Notwendig dafür sind die Änderung der Nutzungsart in allgemeines Wohngebiet und Festsetzungen zur Bebaubarkeit des Grundstücks.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das denkmalgeschützte Gebäude so umzubauen, dass es zu einem erheblichen Anteil zum Wohnen genutzt werden kann. Im hinteren Bereich des Grundstücks in Ergänzung des Denkmals ein weiteres Gebäude zu errichten, das vollständig dem Wohnen dient. Mit der ergänzenden Bebauung und der Nutzungsänderung im Bestand soll das Grundstück zu einem vorwiegend zu Wohnzwecken genutzten Standort weiterentwickelt werden. Insgesamt sollen nach aktueller Ausbauplanung 129 Wohneinheiten mit Größen ab 50 m² bis ca. 155m² realisiert werden, davon rd. 40% im denkmalgeschützten Gebäude an der Geisbergstraße.

Daneben sind Flächen für sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen und Büros vorgesehen, vor allem in den unteren, der Straßen zugewandten Geschossen. Diese Flächen stehen weiterhin für die Erbringung von Post- und Telekommunikationsdienstleistungen zur Verfügung und sollen von der Deutschen Post AG, der Deutschen Telekom AG und gegebenenfalls anderen Unternehmen angemietet werden, wobei die Post ihre derzeit angemieteten Flächen stark reduzieren und mindestens die Sortier- und Verteilfunktionen auslagern möchte. Eine Nutzung als Poststandort bleibt damit in reduziertem Umfang als Postfiliale möglich. Es entfallen aber für den bisher dort betriebenen Zustellstützpunkt genutzten Lager- und Verkehrsflächen (Lieferhof). Die künftige Anlieferung von Waren und Abholung von Postsendungen kann straßenseitig oder über die Tiefgarage erfolgen. Damit entspricht die künftige Nutzung einer integrierten nicht störenden gewerblichen Nutzung, innerhalb derer auch Postdienstleistungen angeboten werden.

Die gewerblichen Nutzungen inkl. oben genannten Post- und Telekom belegen eine Fläche von rd. 3.800 m² innerhalb des Altbaus.

Um den Forderungen nach einer Beteiligung des Eigentümers im Sinne des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ an den sozialen Folgekosten der Schaffung neuen Wohnraumes und der Schaffung von Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen, nachzukommen, ist mit dem Eigentümer vereinbart worden, dass dieser dauerhaft eine therapeutische Wohngemeinschaft integriert und zwei weitere Trägerwohnungen zur Verfügung zu stellt. Die Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

II.4 Wesentlicher Planinhalt

Für das Grundstück wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können zugelassen werden. Das geplante Vorhaben dient im überwiegenden Teil dem Wohnen, die bestehenden gewerblichen Nutzungen der Postfiliale und der Einrichtungen für technische Kommunikationsdienstleistungen der Telekom sind zukünftig als mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen entsprechend zu betreiben. Durch den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes soll das vorrangige Ziel der Schaffung von Wohnungen unter Vermeidung von Störungen sichergestellt werden.

Mit einer differenzierten Baukörperfestsetzung durch Baugrenzen sowie maximal zulässige Gebäudehöhen für die unterschiedlichen Gebäudeteile wird der Bestand gesichert und der Neubau des Wohngebäudes im geplanten Umfang zugelassen. Die maximalen Gebäudehöhen liegen zwischen 52,2m über Normalhöhen Null (ü. NHN) für Teile des Denkmals und des Neubaus bis zu 59,5m ü. NHN für den zurückgestaffelt ausgeführten Aufbau auf dem Hauptgebäude an der Geisbergstraße.

Die Abgrenzungen der Bauflächen ergeben sich aus den projektbedingten Anforderungen und den städtebaulichen Erfordernissen ausreichender Abstandsflächen. Die Festsetzung der Gebäudehöhen sichert die Belange des Denkmalschutzes und das Einfügen in das Stadtbild.

Es werden Flächen für Tiefgaragen unterhalb der Höfe zwischen Denkmal und Neubau und dem künftig begrünten Lieferhof der Post festgesetzt.

Die angrenzenden Flächen der Geisbergstraße und der Welslerstraße werden entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als „öffentliche Verkehrsflächen“ festgesetzt. Weitere Festsetzungen bezüglich der öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht getroffen, siehe dazu die textliche Festsetzung Nr. 17.

II.4.1 Vorhabenbeschreibung

Die bauliche Ergänzung auf dem Grundstück erfolgt durch zwei Gebäude. Einmal entsteht ein L-förmiger Baukörper von der Geisbergstraße bis hinter den Querriegel des denkmalgeschützten Gebäudes im hinteren Bereich des Grundstückes. Ein zweiter kleinerer Anbau ("Townhouse") mit einer Grundfläche von 129m² entsteht zwischen der Brandwand des denkmalgeschützten Altbaus an der Welslerstraße und der Grundstücksgrenze zur Schule. In diesen Neubauten entstehen 69 Wohnungen (67 + 2 im Townhouse). Die festgesetzten Höhen führen zu fünfgeschossiger Bebauung mit einem sechsgeschossigen Gebäudeteil an der Geisbergstraße zwischen Denkmal und östlicher Grundstücksgrenze. Der Zugang zum Neubau erfolgt über den teilweise begrünten neu entstehenden Innenhof über der Tiefgarage. Durch zwei Zugänge zum Hof - jeweils von der Geisbergstraße und von der Welslerstraße - entsteht eine flexible Erreichbarkeit und offene Durchwegung.

Im denkmalgeschützten Altbau werden durch Um- und Aufbauten 60 Wohnungen entstehen, daneben verbleiben im Erdgeschoss und im zweiten und dritten Geschoss teilweise noch rd. 1.550m² nicht störende gewerbliche Nutzungen. Der Dachaufbau auf dem Denkmal wird komplett erneuert. Das bestehende Dach ist ein nach dem zweiten Weltkrieg aufgebautes Dach, das erheblich niedriger ist als die ursprüngliche Konstruktion. Der Bezug zur früheren Höhe wird durch gestaffelt zu errichtende Dachaufbauten hergestellt, so dass von der Straßenansicht der Geisberg- und der Welslerstraße die frühere historische Höhe (Vorkriegsstand) erfahrbar wird.

Der Bereich zwischen der L-förmigen Neubebauung und der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze wird als Grün- und Freifläche angelegt. Hier werden auch die notwendigen Voraussetzungen für eine Feuerwehrumfahrt in einer Breite von 3m durch die Anlage von Fahrspuren z.B. in Rasengittersteinen oder tragfähigen Unterbau unter Teilflächen vorgesehen.

Insgesamt 61 Stellplätze für die Anlage werden in zwei getrennten Tiefgaragen bereitgestellt. Eine Tiefgarage entsteht im hinteren Grundstücksteil unter Teilen des Neubaus und dem neu entstehenden Innenhof, die Zufahrt erfolgt von der Geisbergstraße durch eine

einspurige Zufahrt durch den Neubau. Da eine gerade Durchfahrt durch den Kopfbau notwendig ist, kragt die Tiefgarage hinter dem Neubau an der Geisbergstraße hervor. Die zweite Tiefgarage entsteht unter dem bisherigen Lieferhof der Post, hier erfolgt die Zufahrt durch die derzeitige Durchfahrt zum Hof am nördlichen Ende des Denkmals an der Welsersstraße. Der Lieferverkehr für die verbleibenden nicht störenden gewerblichen Nutzungen erfolgt im Straßenraum oder über die Tiefgarage.

II.5 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

Die Darstellungen und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen analog den Bestimmungen des § 9 BauGB und der Vorschriften der Baunutzungsverordnung. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB unterliegen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aber nicht zwingend der Bindung an die genannten Vorschriften vor, gleichwohl kommt insbesondere den Vorschriften der Baunutzungsverordnung eine Leitlinien- und Orientierungsfunktion zu. Daher wird im Folgenden bei der Begründung der Festsetzungen auch auf diese verwiesen, in Einzelfällen aber von den Vorschriften abgewichen. Der Vorhabenträger und Eigentümer des Grundstücks hat sich damit einverstanden erklärt und damit auch mit den planbedingten Einschränkungen, die durch die analoge Anwendung des § 9 BauGB und die Baunutzungsverordnung entstehen.

II.5.1 Art der Nutzung

Das Plangrundstück im Geltungsbereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO). Dies ist nach den AV-FNP aus der Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche Typ W1 im gültigen Flächennutzungsplan entwickelbar und entspricht dem Charakter der angestrebten Nutzung. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung für Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO soll ausgeschlossen werden. Die Festsetzung folgt dem Bestreben, in der Innenstadt kurzfristig Wohnraum zu schaffen, da lt. dem STEP Wohnen (s. Punkt I.9.5 auf Seite 8) hier kurzfristig ein hoher Bedarf besteht.

Im allgemeinen Wohngebiet ist vorrangig die Entwicklung der Wohnnutzung durch den Neubau des Erweiterungsgebäudes und der weitgehenden Umnutzung des denkmalgeschützten Altbaus zu Wohnzwecken geplant. Zugleich soll der Erhalt von wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen wie beispielsweise von Teilen des bestehenden Poststandortes (zurzeit Deutsche Post AG, Telekom AG) und anderen Nutzungen ermöglicht werden.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist bei der Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung gem. § 12 Abs. 3a BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der Festsetzungen nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (siehe auch II.6 Durchführungsvertrag).

Textliche Festsetzungen

1. Im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a Satz 1 i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO

Die textliche Festsetzung folgt den Anforderungen des § 12 Abs. 3a BauGB, dass bei Festsetzung der Nutzungsart nach der Baunutzungsverordnung eine Konkretisierung der zulässigen Nutzungen im Durchführungsvertrag erfolgt und damit verbindliche Regelung getroffen werden. Diese können gem. § 12 Abs. 3a Satz 2 durch Änderungen des Durchführungsvertrages im Rahmen der Zulässigkeit des Baugebietes geändert werden, ohne den Bebauungsplan insgesamt zu ändern.

Textliche Festsetzung

2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

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

Die Nutzungseinschränkungen beruhen auf § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO: Danach kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die in den Baugebieten allgemein zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig sind oder generell nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt. Dies ist bei den textlichen Festsetzungen Nr. 2 der Fall.

Bei der Prüfung der Zulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist auf die Gebietsverträglichkeit d.h. die Einhaltung der allgemeinen Zweckbestimmung zu achten. Durch die geringe Größe des Plangebietes ist bei der Unterbringung solcher Betriebe in einer wirtschaftlich zu betreibenden Größe die Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes nicht mehr gegeben.

Aber auch wegen der zu erwartenden Immissionsbelastungen soll die Nutzung innerhalb des Vorhabens ausgeschlossen werden. Die Struktur des Gebietes als Wohnstandort soll durch die von der genannten Nutzung potentiell ausgehenden Störungen nicht gefährdet werden. Besonders bei Beherbergungsbetrieben in Wohnhäusern zusammen mit allgemein genutzten Wohnungen kommt es häufig zu Störungen innerhalb des Hauses. Ebenfalls zu Störungen können ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie unterschiedliche Nutzungszyklen führen.

Weitere Einschränkungen sind nicht vorgesehen, besondere städtebauliche Gründe z.B. für den Ausschluss von Wohnungen in Geschossen oder Teilen des Gebäudes zur Sicherung bestimmter Nutzungen liegen nicht vor.

II.5.2 Maß der baulichen Nutzung

II.5.2.1 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird durch differenzierte Festsetzung der zulässigen Oberkanten der Gebäude in m ü. NHN gesteuert. Die festgesetzten Oberkanten beziehen sich auf die von außen sichtbare Gebäudehöhe, definiert durch den höchsten Punkt der Außenwand. Die Festsetzungen erfolgen für die einzelnen Gebäudeteile unterschiedlich. Die Höhen werden mit 59,1 m ü. NHN für den Baukörper an der Geisbergstraße, 52,2 m ü. NHN für den Bezug zur Traufe des Denkmals an der Geisbergstraße sowie 55,6 m ü. NHN für den Hauptbaukörper auf dem rückwärtigen Bauteil festgesetzt. Die Oberkanten der gestaffelten Dachaufbauten des denkmalgeschützten Gebäudes werden mit der Höhen von 52,2 m, 55,6 m, 58,3 m und 59,5 m festgesetzt. Der Anbau an der Welsnerstraße schließt mit 53,2 m an der Welsnerstraße an das Denkmal an, die Haupthöhe des Baukörpers ist 56,7 m. Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhen für die einzelnen Gebäudeteile erfolgt, um die Höhen der Neubauten und die Höhen der Aufbauten auf dem denkmalgeschützten Gebäude abzustimmen. Die Höhen sind u.a. so gewählt, dass Staffelungen aus der Straßenperspektive heraus, nicht störend in Erscheinung treten.

Über eine Festsetzung der zulässigen Zahl von Vollgeschossen kann eine notwendige Feinsteuerung der Gebäudehöhen nicht erfolgen, da die Geschosse unterschiedlich hoch sein können. Besonders das Verhältnis des Neubaus zum Denkmal ist von stadtgestalterischer Bedeutung, so dass diese Festsetzung gewählt wird. Hierdurch ergibt sich eine Eindeutigkeit hinsichtlich des geplanten Vorhabens. Geringe Abweichungen durch Unterschreitung der maximalen Oberkanten durch konstruktive Anpassungen sind dabei möglich, ohne dass dies in der Realisierung zu einem anderen Vorhaben führt. Insgesamt wird durch die Festsetzung der Höhen auch eine Anpassung an die vorhandene Bebauung erreicht, besonderer Wert ist auf die Bezugnahme der Oberkante des fünften OG an der Geisbergstraße auf die Traufhöhe des Denkmals gelegt worden.

Textliche Festsetzung:

3. Oberhalb der festgesetzten Oberkanten sind Überschreitungen durch Brüstungen und Geländer bis zu einer Höhe von 1,10m über der Oberkante des Fertig-Fußbodens der jeweiligen Terrasse zulässig. Entlang der Geisberg- und der Welsersstraße sind diese sichtdicht, ansonsten transparent auszuführen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO

Auf den Dächern werden Balkone bzw. Dachterrassen angeordnet, die notwendigerweise mit Geländern versehen werden. Damit dies nicht zu einer Verschiebung in der Wahrnehmung der Gebäudekanten - speziell in Bezug auf das Denkmal - kommt, werden Überschreitungen nur für nicht sichtdichte Brüstungs- oder Geländerelemente zugelassen.

Textliche Festsetzung:

4. Oberhalb der festgesetzten Oberkanten von 55,6m, 56,7m, 58,3m, 59,1m und 59,5m sind Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen, Antennen, Schornsteine sowie Ansaug- oder Abluftrohre bis zu einer Höhe von 0,6m oberhalb der festgesetzten Oberkanten zulässig, wenn sie in einem Winkel von maximal 45° von der Gebäudekante zurücktreten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO

5. Auf den Dachflächen mit den festgesetzten Oberkanten von 55,6 m und 59,5m darf jeweils ein Treppenhaus (Dachaustritt) bis zu einer Grundfläche von jeweils 12 m² die festgesetzten Oberkanten um bis zu 2,6 m überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO

6. Die Dachaustritte müssen von den Dachkanten des jeweiligen Geschosses mindestens 1,6m zurücktreten. Von Dachkanten entlang der Geisbergstraße muss der Abstand mindestens 2,6m betragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO

Die Überschreitung der Höhenbegrenzungen durch technische Einrichtungen und Dachaufbauten wie Treppenhäuser und Fahrstuhlufbauten wird begrenzt. Dies ist notwendig, um eine Störung der Ansichten der Dachlandschaft - besonders im Verhältnis zum Baudenkmal - zu vermeiden. Damit technisch bedingte Dachaufbauten nicht die Ansicht der Gebäude stören und sich negativ auf das Stadtbild auswirken, müssen technische Aufbauten hinter die Gebäudekante zurücktreten. Der Winkel vom höchsten Punkt des Aufbaus zur Oberkante darf höchstens 45° betragen.

Textliche Festsetzung:

7. Oberhalb der festgesetzten Oberkanten sind Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarenergie) bis zu einer Höhe von 0,8m über der Oberkante des Dachbelages zulässig, wenn sie mindestens 1,35m von den Außenkanten zurücktreten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO

Zu den Festsetzungen der Höhenbegrenzungen wird die zusätzliche Inanspruchnahme der Dachflächen von Aufbauten für technische Einrichtungen begrenzt. Dies ist notwendig, um eine Störung der Ansichten der Dachlandschaft - besonders im Verhältnis zum Baudenkmal - zu vermeiden. Gleichzeitig wird mit den Festsetzungen sichergestellt, dass Anforderungen an eine umweltgerechte Versorgung auch durch Einsatz von Solaranlagen entsprochen werden kann. Dies steht auch nicht im Widerspruch zur Festsetzung von Dachbegrünung. Beide Maßnahmen können kombiniert werden, ohne dass es zur Einschränkung der Funktionsfähigkeit kommt. Für den Einsatz von Photovoltaik-Anlagen ergeben sich durch die Kombination mit Dachbegrünung positive Auswirkungen. Die Pflanzendecke auf dem Dach wirkt im Sommer kühlend, weil es keine Wärmerückstrahlung wie

etwa bei konventionellen Flachdächern gibt und zusätzliche Verdunstungskälte entsteht. Das bringt Vorteile für Photovoltaik-Module, deren Wirkungsgrad mit höheren Temperaturen abnimmt.

II.5.2.2 Abstandsflächen

Bei Ausnutzung der festgesetzten Gebäudehöhen durch das Vorhaben wären nach den – im Hinblick auf § 6 Absatz 8 BauOBln nicht unmittelbar anwendbaren – Vorschriften des § 6 BauOBln folgende Abstandsflächen erforderlich: 6,7m für die Bauteile mit der festgesetzten maximalen Oberkante von 52,2m ü. NHN, das entspricht 17,0m über der Geländeoberfläche und 8,0m für den Bauteil mit der festgesetzten Höhe 55,6m, das entspricht einer Höhe von 20,1m über der Geländeoberfläche. Diese werden von der Planung durchweg eingehalten oder mehr als erfüllt.

Der straßenbegleitende Baukörper an der Geisbergstraße und der Welslerstraße wird beidseitig als Grenzbebauung realisiert und löst daher gemäß § 6 Absatz 1 Satz 2 BauOBln keine Abstandsflächen aus. Zwar sieht der angrenzende Bebauungsplan XI-18 aus dem Jahre 1972 in diesen Bereichen jeweils Freiflächen und keine geschlossene Blockrandbebauung vor, gleichwohl erscheint es städtebaulich sinnvoll, die fragmentarische Bebauung des Plangebietes durch das ehemalige Postamt bis an die Grundstücksgrenzen zu verlängern.

Auch wenn es nicht zu einer weiteren Blockrandbebauung kommt, hat die Grenzbebauung im Plangebiet keine überwiegenden nachteiligen Auswirkungen auf die beiden betroffenen Nachbargrundstücke: In den – hypothetischen – Abstandsflächen der beiden Brandwände liegen keine Gebäude oder Abstandsflächen von Gebäuden. Die zusätzliche Verschattung der existierenden Grünfläche an der Welslerstraße wird durch Umgestaltung des Schulhofes ausgeglichen, der insgesamt über ausreichende direkt besonnte Flächen verfügt. Insgesamt ist die gefundene Lösung daher ein angemessener Ausgleich der Interessen der benachbarten Grundstücke an einer sinnvollen Nutzung sowohl in der Gegenwart als auch im Hinblick auf eine künftige bauliche Weiterentwicklung.

Die Auswirkungen der neuen Gebäude bezüglich des Schattenwurfes sind in zwei Studien untersucht worden (SCHLOTFELDT LICHT Berlin, Januar 2010 und Lichtdesign, Ing. Büro Toralf Patz, Berlin 2011). Die Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke sind unter Kapitel III.2 beschrieben.

II.5.2.3 Dichte und überbaubare Fläche - GFZ und GRZ

Das Maß der Nutzung wird im Plangebiet durch differenzierte Baukörperfestsetzungen in Verbindung mit Angaben der zulässigen Oberkanten festgesetzt.

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

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

Bei der Baukörperausweisung werden in Berlin die künftigen Baukörper allseitig eng mit Baugrenzen umschlossen; die Grundfläche bzw. die Grundflächenzahl werden nicht noch einmal numerisch festgesetzt. Die durch Planzeichnung ganz konkret festgelegte Fläche des Baukörpers ist eine Festsetzung mit Doppelcharakter; sie bestimmt zum einen die zulässige Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO und ist Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO; zum anderen legt sie zugleich die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest.

Durch die bestehenden Gebäude und Nebenanlagen (Grundfläche GR 2.232m², Geschossfläche GF 10.282m²) ergibt sich auf dem Grundstück von 5.874m² Größe eine GRZ von 0,37 und eine GFZ von 1,74.

Die *festgesetzten* Baugrenzen erlauben zusätzlich eine Bebauung im hinteren Bereich des Grundstückes, die an das vorhandene Denkmal anschließt und einen Innenhof entstehen lässt, sowie die Grenzbebauung straßenseitig zu den Nachbargrundstücken. Durch die Projektplanung innerhalb der Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflä-

chen und der maximal zulässigen Gebäudehöhen ergibt sich eine Geschossfläche von insgesamt 17.608m² in den Vollgeschossen. Das bedeutet für das Gesamtprojekt eine errechnete GFZ von 2,99 die aber nicht ausdrücklich festgesetzt wird.

Durch das Vorhaben werden insgesamt rd. 3.798m² über- und 1.122m² unterbaut; das entspricht einer GRZ von 0,8. Das Denkmal hat eine Grundfläche von 2.232m², die ergänzende Bebauung insgesamt eine Grundfläche von 1.566m². Die unterbauten Flächen sind für die Anlage von Tiefgaragen vorgesehen, die als Anlagen im Sinne des § 19 Abs.4 Nr.3 BauNVO in die Berechnung der zulässigen Grundfläche eingehen.

II.5.2.4 Abweichungen von Baugrenzen

Die Gestaltung der Fassaden des Projektes ist das Ergebnis einer intensiven Abstimmung mit den für die Denkmalpflege zuständigen Stellen. Ein nach außen hin sichtbarer Punkt ist dabei auch die Anzahl, Positionierung und die Gestaltung der Balkone gewesen. Diese werden zu den beiden entstehenden Innenhöfen und der nach Osten ausgerichteten Fassade des Neubaus angeordnet. Die Balkone sind u.a. aus denkmalpflegerischen Gründen eher tief als breit und sind somit im Rahmen der Festsetzung unter II. 5.2.3 nicht erfasst bzw. umsetzbar. Daher wird die folgende Festsetzung getroffen, die an den jeweiligen Fassaden die Überschreitung der Baugrenzen für Balkone zulässt. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ergibt sich dadurch nicht.

Textliche Festsetzung

9. Innerhalb der Umgrenzungen der zulässigen Abweichungen dürfen die Baugrenzen durch ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar von Balkonen bis zu 2 m überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO

II.5.2.5 Überschreitung des Nutzungsmaßes

Die vom Plan zugelassene bauliche Dichte überschreitet die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO:

Die zulässige Geschossflächenzahl für allgemeine Wohngebiete liegt bei 1,2, die Grundflächenzahl bei 0,4. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist um bis zu 50% durch die Flächen von Stellplätzen, Nebenanlagen und unterirdischen Anlagen zulässig.

Die Planung entspricht nicht den Planungskennziffern der BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Die hohe Dichte der Planung ist der besonderen Lage im Bebauungszusammenhang und dem Umgang mit dem denkmalgeschützten Gebäude geschuldet. Unabhängig von der Frage, ob § 17 BauNVO auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne gilt, wird geprüft, ob die festgesetzte bauliche Dichte aus städtebaulichen Gründen vertretbar ist und ob die Überschreitungen durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen sind, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Städtebauliche Gründe

Die Planung orientiert sich städtebaulich an der baulichen Struktur der umgebenden Quartiere und der Altbau-Wohnviertel der Berliner Innenstadt überhaupt, in die sich die Bebauung des Plangebietes einfügen soll. Zu berücksichtigen ist außerdem der denkmalgeschützte Gebäudebestand und die gewachsene Situation im Plangebiet:

Zu nennen ist zunächst die Lage in einem innerstädtischen Quartier mit historisch gewachsenen, dichten Strukturen, wo eine dem Standort und der Umgebung angepasste Dichte- und Höhenentwicklung städtebaulich angemessen ist.

Der FNP stellt hier Quartiere mit einer Dichte über 1,5 dar, die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) legt für das Plangebiet eine Dichte von 2,7 fest. Die Umgebung des Grundstückes ist mit Ausnahme der direkt angrenzenden Schule ein verdichtetes bebautes Gebiet, das der Eigenart des urbanen Innenstadtquartiers entspricht und in dem die Dichtewerte im Bestand dem Planungsziel des Bebauungsplans weitgehend entsprechen.

Dass auch die in der BEP vorgegebene Maßzahl überschritten wird liegt an der besonderen Grundstückssituation, die durch das vorhandene Denkmal entlang der lärmbelasteten Straßen geprägt ist. Eine Bebauung auf dem bisher unbebauten Teilgrundstück, die sich an den Obergrenzen gem. § 17 Abs.1 BauNVO orientieren würde, ließe keine Entwicklung von Wohn- und Gewerbenutzung in einer städtebaulich überzeugenden und auch wirtschaftlichen Lösung auf dem unbebauten Teil des Grundstückes zu. Ein Vorzug der gewählten Lösungen ist es, dass Wohnungen auch – und sogar überwiegend – im rückwärtigen, lärmgeschützten Teil des Grundstücks angeordnet werden können.

Beim Bau des denkmalgeschützten Gebäudes auf dem Flurstück Ecke Geisbergstraße/Welserstraße ist seinerzeit von einer weiteren baulichen Entwicklung anschließend an die bestehenden Brandwände ausgegangen worden, wie sich an der Anlage der Bebauung ablesen lässt. Diese wird durch die Planung in heutigen Formen aufgegriffen und weitergeführt.

Die weitere Bebauung des Grundstücks und die damit verbundene Erweiterung des Nutzungsspektrums dient neben der Sicherung eines Teils des wohnverträglichen Gewerbes auch der Neuerschließung von innerstädtischem Wohnen auf dem Grundstück und ermöglicht so auch, die Interessen des Denkmalschutzes an Erhalt und Pflege des Denkmals durch die sinnvolle Ergänzung und Sicherung der Nutzung zu unterstützen.

Der Druck auf den Wohnungsmarkt ist weiterhin hoch, der Bedarf an Wohnraum steigt zurzeit weiter an. Deswegen sollen die Potenziale der Nachverdichtung intensiv genutzt werden, die Lage in der Innenstadt unterstützt das Ziel einer Stadt der kurzen Wege. Darüber hinaus ist die hohe Ausnutzung eines innerstädtischen, gut erschlossenen Gebietes auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs.2 BauGB geboten. Es wird dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gefördert. Die Lagegunst des Gebietes, insbesondere seine Erschließung durch den öffentlichen Personenverkehr und der Nähe zu zentralen Einrichtungen von Handel und Dienstleistungen, soll für die Realisierung einer hohen innerstadttypischen baulichen Dichte ausgenutzt werden und den Bereich als innerstädtischen Wohnstandort stärken. Vor dem Hintergrund einer immer noch stattfindenden Tendenz zur Verdrängung der Wohnnutzung aus den innenstadtnahen Quartieren durch Umnutzung von Wohnungen ist das Vorhaben, hier auf begrenztem Raum Wohnen wieder neu zu etablieren, wünschenswert. Dadurch wird die Stärkung der Wohnnutzung im Quartier vorangetrieben und ein bisher eher gewerblich genutztes Grundstück zugunsten von neuem Wohnraum erschlossen.

Umstände und Maßnahmen

Durch folgende Umstände und Maßnahmen ist sichergestellt, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Belange von Umwelt und Verkehr sowohl im als auch außerhalb des Plangebietes durch die erhöhte Bebauungsdichte nicht beeinträchtigt werden:

- Es wird ein städtebauliches Konzept mit hohem architektonischen Niveau realisiert, das sich positiv sowohl auf die Qualität der Wohnungen im Plangebiet als auch die städtebauliche Entwicklung des umliegenden Gebiets auswirkt: Die geplanten Wohnungen sind großzügig und anspruchsvoll geschnitten, teilweise unter Einbeziehung des Denkmals. Fassaden und Freiflächen sind aufwendig gestaltet, der angrenzende Bereich wird durch Schaffung einer Fassade zum offenen Blockinnenbereich aufgewertet. Die Qualität des Vorhabens ist dabei – anders als im Falle eines Angebots-Bebauungsplanes – zusätzlich dadurch gewährleistet, dass Vorhaben- und Grünflächenplan verbindlicher Bestandteil der Planung sind.

- Insbesondere die ausreichende Belüftung und Belichtung der Wohnungen wird durch detaillierte Festsetzung von Baugrenzen und Bauhöhen sichergestellt. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden aufgrund der differenzierten Festsetzungen überall eingehalten und insbesondere nach Norden hin deutlich überschritten. Nähere Ausführungen zu den Auswirkungen des Neubaus finden sich unten im Abschnitt III.2.2.
- Durch intensive Begrünung von Dachflächen sowie durch Pflanzungen auf Höfen und Freiflächen wird ein günstiges Mikroklima und eine spürbare Abkühlung der Umgebungsluft durch zusätzliche Luftbewegung erreicht. Die Außenbereiche erfahren eine umfassende Aufwertung durch die Umgestaltung. Es werden neben Pflanzflächen Aufenthaltsbereiche und Spielflächen erstellt sowie Bäume verschiedener Größen gepflanzt. Die Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen im Außenbereich sorgen für eine gute Aufenthaltsqualität für die künftigen Bewohner. Insgesamt wird der Biotopflächenfaktor gegenüber dem Bestand fast verdoppelt. Nähere Ausführungen zu den Begrünungsfestsetzungen siehe unten im Abschnitt II.5.3.4. Auf oberirdische Stellplätze wird verzichtet, dazu werden Tiefgaragen unterhalb des Neubaus und im bisherigen Lieferhof errichtet.
- Die festgesetzte Bebauung und die sich daraus ergebende Dichte entspricht keinem der in der BauNVO typisierten Baugebietstypen. Die bauliche Dichte ist die eines Kerngebietes; demgegenüber werden die zulässigen Nutzungen entsprechend § 4 BauNVO auf Wohnen und nicht störendes Gewerbe beschränkt. Im Vergleich zu einem Kerngebiet, ist so die Belastung der Bewohner durch Immissionen deutlich reduziert. Durch den Ausschluss von – sonst sogar in allgemeinen Wohngebieten zulässigen – Beherbergungsbetrieben wird das Gebiet weiter zugunsten der Bewohner beruhigt. Die Nutzungsstruktur wird überdies durch den Durchführungsvertrag abgestimmt und gesichert. Auf der anderen Seite liegt das Plangebiet in einem zentralen, innerstädtischen Bereich, der sowohl verkehrlich als auch durch Nahversorgungseinrichtungen überdurchschnittlich gut erschlossen ist. Zudem wird durch die – verbindliche – Festsetzung einer Tiefgarage der Komfort für die Bewohner erhöht und zugleich der umliegende Straßenraum spürbar entlastet, gerade im Vergleich mit den umliegenden Altbauquartieren, in denen typischerweise keine Parkplätze auf den Grundstücken existieren. Aufgrund dieser Gegebenheiten ist die erhöhte Bebauungsdichte für Bewohner und Umgebung verträglich.
- Die neu geschaffenen Flächen werden teilweise für Maßnahmen der sozialgerechten Bodennutzung genutzt: Der Vorhabenträger hat sich verpflichtet, dauerhaft eine therapeutische Wohngemeinschaft zu integrieren und zwei weitere Trägerwohnungen (durch sozialen Träger bereitgestellte Wohnungen) zur Verfügung zu stellen. Eine entsprechende Vereinbarung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.
- Der Vorhabenträger hat sich außerdem im Durchführungsvertrag dazu verpflichtet, im Zuge der Baumaßnahmen den angrenzenden Schulhof umzugestalten, um die Folgen der teilweisen Verschattung durch die Neubebauung auszugleichen. Das große – im nördlichen, unverschatteten Bereich gelegene – Großsportfeld wird geteilt, stattdessen entstehen zwei Kleinspielfelder, davon eins im südlichen Bereich des Schulhofs. Dadurch entstehen Freiflächen im unverschatteten Bereich, die als Spiel- und Aufenthaltsbereiche neu gestaltet werden. Näheres dazu findet sich unten im Abschnitt III.2.2.
- Der angrenzende Schulhof wird außerdem dadurch entlastet und aufgewertet, dass die jetzt im Hof des ehemaligen Postamtes angeordneten Parkplätze mit ihren an den Grundstücksgrenzen angeordneten Zufahrten entfallen. Der Verkehr wird künftig ausschließlich über die Tiefgarage abgewickelt.

- Die Planung hat im Ergebnis keine nachteiligen Umweltauswirkungen. Einerseits wird gegenüber dem derzeitigen Zustand die Versiegelung leicht erhöht; von den auf dem Grundstück vorhandenen Bäumen, die unter die Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung fallen, müssen 14 gefällt werden (ob zwei Bäume direkt an der Grenze zur Finow-Grundschule erhalten werden können, muss im Rahmen der Freiraum-Objektplanung geklärt werden). Der Verlust von Bäumen ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen – Berliner Baumschutzverordnung – auszugleichen. Andererseits steigt der Anteil der naturhaushaltswirksamen Flächen durch die beschriebenen Begrünungsmaßnahmen. Außerdem werden im Zuge der Baumaßnahme die Bodenverunreinigungen im nördlichen Teil des Grundstücks beseitigt, die aus den früheren Nutzungen als Gaswerksstandort und Betriebs-tankstelle herrühren. Die Beseitigung der Verunreinigungen ermöglichen einerseits eine Wohnnutzung auf dem Grundstück und andererseits kleinteilige Entsiegelungsmaßnahmen mit dem Ziel, einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers wieder an Ort und Stelle zur Anreicherung des Grundwassers in den Boden zu versickern, wenn die Wasserbehörde dem zustimmt.

Insgesamt ist damit sichergestellt, dass die erhöhte bauliche Dichte keine nachteiligen Auswirkungen für Bewohner und Umgebung hat. Die Planung ist vielmehr dazu geeignet, die Potentiale des Standortes – trotz und wegen des vorhandenen Denkmals – optimal auszuschöpfen.

II.5.3 Sonstige Festsetzungen

II.5.3.1 Tiefgaragen und Zufahrten

Es werden zwei Flächen für eingeschossige Tiefgaragen für die künftigen Nutzer festgesetzt und zwar unter dem neu entstehenden Hof zwischen dem Denkmal und dem L-förmigen Neubau sowie der Fläche des bisher als Lieferhof der Post genutzten Hofes. Die westliche Tiefgarage dehnt sich bis unter den Neubau aus. Insgesamt entstehen verteilt auf die beiden Tiefgaragen 61 Stellplätze.

Im ersten Hof befindet sich zurzeit die Anlieferung der Post. Die Fläche ist zur Befahrung für die Anlieferung und für Stellplätze der Post für Dienstfahrzeuge genutzt. Dies wird aber durch interne Umorganisation aufgegeben werden. Der Hof wird mit einer Tiefgarage unterbaut werden, die dann auch von der Post genutzt werden kann.

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen erfolgt getrennt über die Geisbergstraße bzw. über die Welserstraße, jeweils durch einspurige Zufahrten im Erdgeschoss der Neubauten.

Die Zufahrt zu den Tiefgaragen erfolgt über die Welserstraße durch die bestehende Durchfahrt des denkmalgeschützten Gebäudes an der Welserstraße gegenüber der Hausnummer Welserstraße 13/15. Nördlich der Tiefgaragenzufahrt befindet sich der Anbau ("Townhouse"). Hier entsteht ein Durchgang im Erdgeschoss, der auch als Durchfahrt für die Feuerwehr dient.

Nördlich des Anbaus befindet sich der Zaun zum Schulgrundstück mit der Feuerwehrezufahrt in ca. 20m Entfernung. Der eigentliche Zugang von der Welserstraße zum Schulgebäude sowie die Zufahrt zum Schulparkplatz befinden sich weiter nördlich in 45m bzw. 75m Entfernung. Ein zweiter Zugang zum Schulgelände und Parkplatz befindet sich an der Geisbergstraße neben der derzeitigen Zufahrt zu den Stellplätzen und dem künftigen Wohnhaus.

Während in der Geisbergstraße und der Welserstraße die Grundstückzufahrten bestehen, muss für die Feuerwehrezufahrt in der Welserstraße die Überfahrt neu geschaffen werden. Dafür muss ein bestehender Parkplatz im Längsparkstreifen entfernt werden. Durch die Aufgabe der Zufahrtsmöglichkeit zum Hof kann dieser aber neu geschaffen werden. An der bestehenden Zufahrt in der Geisbergstraße muss ggf. ein Stellplatz in Senkrechtaufstellung entfallen.

Durch die Schaffung von Tiefgaragen kann ein Teil des ruhenden Verkehrs aus dem öffentlichen Raum herausgenommen werden. Der Stellplatzschlüssel von ca. 0,5 Stellplätzen pro Wohnung ist der Innenstadtlage ausreichend bemessen, hier kann erwartet werden, dass nicht jeder Haushalt einen PKW besitzt, die Zunahme von Car-Sharing und neuartigen Mietmodellen in den letzten Jahren belegt diesen Trend. Gleichwohl wird die Nachfrage nach Stellplätzen mit dem Projekt in geringem Maß ansteigen. Die Möglichkeit, die Zahl der Stellplätze in der Tiefgarage durch besondere Parksyste (Doppelparker) in den Grenzen der geplanten Tiefgaragen zu erhöhen, ist in die Betrachtungen zu den Auswirkungen bezüglich Verkehr und Immissionen berücksichtigt worden, ist aber nicht mehr Bestandteil der Planung.

II.5.3.2 Immissionsschutz

Textliche Festsetzung

10. Zum Schutz vor Lärm muss zwischen den Punkten A und C, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zur lärmabgewandten Seite sein.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die im Plangebiet gelegenen, zur Geisbergstraße und zur Welslerstraße orientierten Wohnungen sind einer erhöhten Lärmbelastung aufgrund des vorhandenen Straßenverkehrs ausgesetzt. Der nach DIN 4109 maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 61 db(A) erfordert entlang der Geisbergstraße einen Schallschutznachweis. Um – über die Einhaltung der DIN-Vorgaben zum passiven Schallschutz hinaus – eine hohe Aufenthaltsqualität in allen Wohnungen im Plangebiet sicherzustellen wird vorgeschrieben, dass jede Wohnung über mindestens einen Aufenthaltsraum verfügen muss, der zur straßenabgewandten Seite orientiert ist. Eine solche Anordnung der Wohnungen ist aufgrund der einheitlichen und durchdachten Planung für das gesamte Grundstück grundsätzlich möglich. Sie ist der Alternative – gänzlicher Ausschluss von Wohnnutzungen entlang der Straßenseiten – vorzuziehen, um dem Ziel der Schaffung von Wohnraum Rechnung zu tragen.

Durch die im Rahmen der Bauausführung anzuwendenden Normen zur Erfüllung der Energieeinsparungsverordnung ist - bis auf eine Ausnahme, dazu Festsetzung Nr. 11 - sichergestellt, dass in den übrigen Bereichen die in der DIN 4109 geforderten maßgeblichen Innenlärmpegel eingehalten werden, da die Bauteile das notwendige Schalldämmmaß aufweisen.

Textliche Festsetzung

11. Zum Schutz vor Lärm müssen entlang der Geisbergstraße zwischen den Punkten A und B die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen im EG und im 1. OG ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{wres} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Fachbereich Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Festsetzung erfolgt in Ergänzung der bereits festgelegten Maßnahmen (s. textliche Festsetzung Nr. 10), aufgrund des für das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss entlang der Geisbergstraße berechneten Lärmpegelbereichs IV, d.h. eine Überschreitung des maßgeblichen Außenlärmpegels von größer oder gleich 66 dB(A). Dies betrifft das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss am Hauptgebäude des Denkmals. Damit auch hier die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden, waren hier Festsetzungen notwendig. Da es sich bei dem Gebäude um ein Denkmal handelt, das direkt auf der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum errichtet wurde, kommen aktive

Schallschutzmaßnahmen nicht in Betracht. Die Festsetzung betrifft die Aufenthaltsräume von Wohnungen, für Büroräume ist die Einhaltung der Anforderung an die Schalldämmung bereits durch andere Vorschriften, wie z. B. die Energieeinsparverordnung, deren Anwendung gesetzlich vorgeschrieben ist, gegeben.

Die Festsetzungen zum Lärmschutz sind das Ergebnis der vorliegenden Untersuchungen und bieten die Voraussetzungen für die Beurteilung der getroffenen Maßnahmen im weiteren Verfahren. Besondere Regelungen im städtebaulichen Vertrag sind daher nicht notwendig.

II.5.3.3 Verwendung von Brennstoffen

Textliche Festsetzung

12. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Der Geltungsbereich liegt im Vorranggebiet Luftreinhaltung des Landschaftsprogramms Berlin. Daher sollen Maßnahmen getroffen werden, damit dieses Stadtgebiet und in diesem Fall besonders die benachbarten Wohngebiete, aber auch die künftigen Nutzer und Bewohner - trotz der dichteren Bebauung in der Innenstadt - nicht in unzumutbarer Weise durch Luftschadstoffe belastet und beeinträchtigt werden. Wegen der hohen Belastung der Berliner Stadtluft ist es allgemeines Ziel, den Schadstoffausstoß aus Feuerungsanlagen insgesamt zu senken, zumal hier in unmittelbarer Nachbarschaft sensible Nutzungen betroffen sind.

Bei der Verwendung anderer Brennstoffe ist vom Bauherrn der Nachweis zu erbringen, dass die zu errichtende Wärmeversorgungsanlage mit den erforderlichen Zusatzeinrichtungen ausgerüstet ist, die die Einhaltung der Emissionswerte über die gesamte Betriebszeit sicherstellen. Anlagen mit einer Leistung von einem Megawatt und mehr für Feuerungen mit festen Brennstoffen sind ohnehin genehmigungspflichtig nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz.

II.5.3.4 Grünfestsetzungen

Textliche Festsetzung

13. Die nicht überbaubare Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Terrassen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB, § 12 Abs. 6 sowie §14 Abs. 1 Satz 3 i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO

Textliche Festsetzung

14. Die Dachflächen sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen und Terrassen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB

Textliche Festsetzung

15. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 8 Abs. 3 Satz 3 NatSchGBIn

16. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO.

Die Festsetzungen erfordern die Anlage von bepflanzten Flächen, die zur Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen notwendig sind. Ausgenommen sind lediglich notwendige Wege, Terrassen und Rettungswege sowie die dafür entsprechend notwendigen Flächen zur Beleuchtung (Beleuchtungsflächen) beispielsweise. Die Anlage von bepflanzten Flächen oberhalb der Tiefgarage erfordert eine Mindestdeckung von 0,8 m. Durch die Maßnahmen kommt es zu einer Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen, die sich positiv auf das Mikroklima auswirken. Pflanzflächen erhöhen die Rückhaltung von Niederschlägen, erzeugen Luftzirkulation sowie Verdunstungskälte und kommen der Flora und Fauna zugute. Speziell Vögel und Kleintiere profitieren von den Flächen da zusätzlicher Lebensraum geschaffen wird. Gleichzeitig lässt die Festsetzung die notwendige gestalterische Freiheit, die Maßnahme im Rahmen der Objektplanung umzusetzen.

Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen wird der Anteil der naturwirksamen Flächen ebenfalls erhöht, mit den oben beschriebenen positiven Effekten für Mikroklima, Flora und Fauna.

Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen soll sicherstellen, dass ein möglichst hoher Anteil des Niederschlages vor Ort versickern kann und dem Grundwasser zugeführt wird. Dadurch wird der Anteil des abzuleitenden Regenwassers reduziert und im Idealfall das ganze anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickert. Damit wird ein Teil der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichten zusätzlichen Versiegelung ausgeglichen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen werden daher nicht zugelassen. Gleichzeitig sind die Ansprüche aus den künftigen Nutzungen, bauordnungsrechtliche Belange sowie die Belange des Denkmalschutzes sowie die Belange der Feuerwehr (Rettungswege) zu berücksichtigen.

Die Maßnahme dient der Erhöhung des Biotopflächenanteils und damit - neben der positiven Wirkung auf den Naturhaushalt - auch dem Ausgleich für die hohe städtebauliche Dichte. Die Flächen können gemäß den Erläuterungen zur Berechnung des Biotopflächenfaktors ausgeführt werden: "Teilversiegelte Flächen, das heißt, Flächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen, die in gewissem Umfang Versickerung, aber in der Regel keinen Pflanzenbewuchs zulassen, wie zum Beispiel Klinker, Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Holzpflaster, Betonverbundsteine oder Platten (mit Fuge auf Sand-/Schotterunterbau), Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decke, offener, stark verdichteter Boden, durchlässige Kunststoffbeläge, Rasengittersteine oder Rasenklinker auf intensiv genutzten Flächen wie beispielsweise Stellplätze und Zufahrten. Flächen dieser Art genügen gem. Handbuch der Berliner Landschaftspläne den Anforderungen der textlichen Festsetzung.

Die textlichen Festsetzungen 13 bis 16 begründen die Verpflichtung des Grundstückseigentümers, auf den festgesetzten Flächen entsprechende Maßnahmen vorzunehmen. Damit wird eine Erhöhung des Vegetationsanteils im Gebiet mit dem Ziel einer ökologischen und gestalterischen Aufwertung gesichert. Die Pflanzmaßnahmen erhöhen den Anteil naturwirksamer Flächen und insbesondere die umfangreiche Dachbegrünung trägt zur Erhöhung des Biotopflächenfaktors bei.

Der Biotopflächenfaktor des Grundstückes beträgt im Bestand, trotz eines Anteils von nur 41 % überbauter Fläche, lediglich 0,20. Dies ist im Wesentlichen bedingt durch die Nutzung als Parkplatz und den vegetationsarmen Schotterbelag sowie teilweiser Versiegelung durch einen Asphaltweg im hinteren Bereich des Grundstückes, als auch durch die versiegelten Hofflächen auf dem vorderen Grundstücksteil mit dem denkmalgeschützten Gebäude. Durch die festgesetzten Maßnahmen kann eine Sicherung des gemäß Landschaftsplan geforderten Biotopflächenfaktors von 0,3 sichergestellt und sogar übertroffen werden.

Die Berechnung des BFF für das Vorhaben erfolgt nach Vorgaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz und ist der Tabelle auf der folgenden Grafik dargestellt:

Berechnung			BFF-Berechnung		
Vorhaben Geisbergstraße			Der BFF benennt das Verhältnis naturhaushaltwirksamer Flächen zur gesamten Grundstücksfläche.		
Grundstücksfläche: 5.874 m ²			$\text{BFF} = \frac{\text{naturhaushalt-wirksame Flächen}}{\text{Grundstücksfläche}}$		
Flächen nach Konzept Coqui Malachowska Coqui			Dabei werden den einzelnen Teilflächen eines Grundstückes je nach ihrer "ökologischen Wertigkeit" Anrechnungsfaktoren zugeordnet.		
Fläche	Faktor	anrechenbar			
Hofbereich 93 m ²	0,3	28 m ²		teilversiegelte Flächen 0,3	Belag luft- und wasserdurchlässig, i.d.R. kein Pflanzenbewuchs (z.B. Klinker, Mosaikpflaster, Platten mit Sand-/Schotterunterbau)
Freiflächen 405 m ²	0,5	203 m ²		halboffene Flächen 0,5	Belag luft- und wasserdurchlässig, Versickerung, Pflanzenbewuchs (z.B. Rasenschotter, Holzpflaster, Rasengittersteine)
Freiflächen 66 m ²	0,5	33 m ²		Vegetationsflächen ohne Bodenanschluss 0,5	Vegetationsflächen auf Kellerdecken, Tiefgaragen mit weniger als 80 cm Bodenauftrag
Tiefgarage 227 m ²	0,7	159 m ²		Vegetationsflächen ohne Bodenanschluss 0,7	Vegetationsflächen ohne Anschluss an anstehenden Boden mit mehr als 80 cm Bodenauftrag
Pflanzflächen 351 m ²	1,0	351 m ²		Vegetationsflächen mit Bodenanschluss 1,0	Vegetationsanschluss an anstehenden Boden, verfügbar für Entwicklung von Flora und Fauna
Dachbegrünung 1856 m ²	0,7	1.299 m ²		Dachbegrünung 0,7	Extensive oder intensive Begrünung von Dachflächen
		2.073 m²			

$$\frac{\text{naturhaushaltswirksame Flächen}}{\text{Grundstücksfläche}} = \text{Biotopflächenfaktor}$$

$$\frac{2.073 \text{ m}^2}{5.874 \text{ m}^2} = 0,35 \quad \text{gefordert: } \mathbf{0,30}$$

Durch die festgesetzten Maßnahmen erhöht sich der Anteil der naturhaushaltswirksamen Flächen von 1.205 m² auf 2.073 m², das ergibt bezogen auf die Grundstücksfläche von 5.874 m² einen BFF von 0,35.

II.5.3.5 Straßenverkehrsflächen

Textliche Festsetzung:

17. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Bebauungsplan werden lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen, die durch Straßenbegrenzungslinien eingefasst sind, festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist dem später veränderlichen Ausbau vorbehalten bzw. wird nachrichtlich mit der Darstellung des Bestandes innerhalb der Plangrundlage übernommen. Diese Darstellungen auf der Plannurkunde zur vorgesehenen Einteilung des Straßenraums haben keinen Normcharakter. Dies entspricht der üblichen Vorgehensweise im Land Berlin.

II.5.4 Außerkrafttreten bisheriger Vorschriften

Textliche Festsetzung

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

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

II.6 Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger und das Land Berlin schließen einen Durchführungsvertrag, der insbesondere Regelungen zu Art, Umfang und Durchführung des Vorhabens (einschließlich der Bau- und Begrünungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen auf dem angrenzenden Grundstück) sowie zur Frist der Realisierung aller Maßnahmen zum Inhalt hat.

Die Maßnahmen sind

- Verpflichtung zur Bauantragsstellung und Baufertigstellung innerhalb der benannten Frist sowie Fertigstellung der Freiflächen
- Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen für Verschattungen auf dem Gelände der angrenzenden Finow-Grundschule. Das große - im nördlichen unverschatteten Bereich gelegene - Großsportfeld wird geteilt, es entstehen zwei Kleinspielfelder, davon eins im südlichen Bereich des Schulhofs. Dadurch entstehen Freiflächen im unverschatteten Bereich, die als Spiel- und Aufenthaltsbereiche neu (nach Vorgabe des vorliegenden und abgestimmten Konzeptes) gestaltet werden.
- Sanierung der Altlasten
- Signalisierung beider Tiefgaragenzu- und -ausfahrten mit Rot-Grün-Signal jeweils an der Einfahrt von der Straße und der Ausfahrt aus dem Tiefgeschoss
- Bereitstellung von Fledermausquartieren
- Maßnahmen zur Sicherung von sozialgerechter Wohnnutzung durch Bereitstellung einer Wohnung für eine therapeutische Wohngemeinschaft sowie zwei weiterer Trägerwohnungen.
- Pflanzmaßnahmen gemäß qualifiziertem Freiflächen/Gestaltungsplan
- Ersatz von Bäumen nach BaumSchVO

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

III.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-40VE wird gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Mit der Nachverdichtung eines innerstädtischen Standortes und einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² erfüllt der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan die Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstückes ist ebenfalls nicht erforderlich. Etwaige Eingriffe durch die Festsetzungen gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 als vor Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt oder zulässig, da das Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 durchgeführt wird. Trotzdem sind auch weiterhin alle für die Planung relevanten Umweltbelange in die Abwägung einzustellen.

III.1.1 Artenschutz (Flora)

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen werden sowohl eine Erhöhung der bebaubaren Grundfläche als auch der Geschossfläche ermöglicht. Trotz weiterer baulicher Verdichtung wird ein Beitrag zum allgemeinen und schonenden Umgang mit der Ressource Boden geleistet, da hier eine innerstädtische, gut erschlossene Brachfläche entwickelt wird und nicht bisher unbebaute und ungenutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Von den auf dem Grundstück vorhandenen Bäumen liegen neun im Bereich der Neubauten und im Zugangsbereich an der Welsersstraße und müssen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen - Berliner Baumschutzverordnung - ausgeglichen werden.

Das Vorhaben leistet einen Beitrag zur Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen, indem die Maßnahmen zu einer Erhöhung der Qualitäten führen, wenn auch in Einzelaspekten wie den Anteilen unversiegelter Flächen eine Minderung eintritt. Im Bestand ist die unversiegelte Fläche aus Schotter/Splitmischung im hinteren Bereich des Grundstückes nur von geringerer ökologischer Qualität, da es sich nicht um Vegetationsflächen handelt. Durch die Festsetzungen erhöht sich der Biotopflächenfaktor von 0,2 auf 0,3 (errechnet 0,35).

Durch die Maßnahmen

- extensive und Intensive Dachbegrünung und
- intensiv begrünte Hofbereiche

entstehen grundsätzlich verschiedene Pflanzflächen mit entsprechend unterschiedlichen Auswirkungen auf Flora und zusätzlich auch auf Fauna. Der Anteil und die Artenvielfalt der Pflanzen werden sich bei Umsetzung der Maßnahme erhöhen.

In der Summe ergeben sich durch eine Erhöhung der Qualitäten und u. U. auch des Anteils der ökologisch wirksamen Flächen auf dem Grundstück durch die Umsetzung der Planung positive Auswirkungen auf die Umwelt.

III.1.2 Artenschutz (Fauna)

Vor dem Hintergrund der geplanten Umbaumaßnahmen am denkmalgeschützten Bestandsgebäude sowie der vorgesehenen Neubebauung innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ein Artenschutzgutachten erstellt (Artenschutz-Gutachten Dr. Susanne Salinger vom 25.09.2013). Ziele des Gutachtens sind die Untersuchung der Avifauna, mit dem Schwerpunkt auf Gebäudebrüter sowie die Ermittlung möglicher Vorkommen von Fledermausarten sowie voraussichtlicher Betroffenheiten geschützter Arten. Hierbei wurde geprüft, ob sich an dem Gebäude gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützte Nist- oder Lebensstätten befinden.

Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wurden folgende geschützte, gebäudebrütende Vogelarten, deren Nist- und Lebensstätten sich vor allem an den Regenfallrohren, unter

den Dächern der Anlieferung auf dem Hof und hinter Fensterlamellen, sowie in Gebäudeecken befinden, ermittelt:

- Haussperling (*Passer domesticus*) - Rote Liste Deutschland V = Vorwarnliste
- Mauersegler (*Apus apus*) - Rote Liste Deutschland V = Vorwarnliste
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) - Rote Liste Berlin 3 = Gefährdet

Insgesamt wurden 9 Niststätten von Haussperling/Mauersegler und 7 Fledermaus-Quartiere festgestellt. Es sind zudem Sitzplätze der verwilderten Haustaube auf Mauervorsprüngen, Fensterbrettern und im Durchgang vorhanden.

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden diese Nist- und Lebensstätten verschiedener Vogelarten verschlossen und beseitigt. Da gebäudebrütende Vogelarten ihre Niststätten aber jedes Jahr wieder nutzen, sind diese Nester ganzjährig geschützt. Haussperling und Mauersegler sind solche Gebäudebrüter. Insofern stellt die geplante Bebauung einen Eingriff in die Lebensmöglichkeiten der Vögel dar, welche dauerhaft ihre Niststätten nutzen. Da derartige Niststätten aber nicht ohne Ersatz beseitigt werden dürfen, sollte es durch den Eingriff nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung für die lokale Population kommen.

Während der Bauphase sind schwerwiegende Eingriffe zu erwarten, danach sollten neue Niststätten zur Verfügung stehen, die von den Vögeln auf Dauer besiedelt werden können.

Das gleiche gilt für die Quartiere der streng geschützten Zwergfledermäuse, die an dem Gebäude siedeln. Wenn möglich sollten diese erhalten werden. Ist dies während der Sanierungsphase nicht möglich, so ist zu prüfen, ob sie wiederhergestellt werden können. Dies würde am besten die lokale Population sichern.

Daher verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zur Bereitstellung von Nistmöglichkeiten und Fledermausquartieren. Unter Berücksichtigung der Berechnungsgrundlage (SenStadtUm) werden für Nist- und Lebensstätten folgende Ersatzquartiere angebracht:

1. 12 Nistmöglichkeiten in Einbausteinen für Höhlenbrüter (Haussperling und Mauersegler) an den beiden Brandwänden
2. 14 Fledermausquartiere. Es sollen 7 Quartiere als Einbausteine in die Dämmung der Brandwand des Neubaus eingesetzt werden, weitere 7 Ersatzquartiere werden an der Brandwand in der Geisbergstraße vorgesehen.

Das Tötungsverbot kann dadurch eingehalten werden, dass die Bauarbeiten so terminiert werden, dass die Baumaßnahme außerhalb der Vegetationsperiode verschlossen bzw. durch die Baumaßnahme selbst außerhalb der Brutzeit beseitigt werden.

Vor Durchführung der Maßnahmen ist daher ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG für die Beseitigung bestehender Niststätten im Hinblick auf eine Weiterführung des Verfahrens positiv zu bescheiden und eine Abweichung von der Verbotsnorm des § 44 BNatSchG in Aussicht zu stellen.

III.2 Auswirkungen auf den Menschen

III.2.1 Lärmimmissionen

Um eine verträgliche Einbindung des Vorhabens und insbesondere der geplanten Wohnnutzung in die Umgebung zu gewährleisten, sind die Auswirkungen des Vorhabens und der bestehenden Vorbelastung im Bereich der schutzwürdigen Nutzungen untersucht worden. Ziel der Untersuchung war es, die vorhandenen und zu erwartenden Immissionen zu ermitteln, sie mit den für die Bauleitplanung maßgeblichen Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, s. Tabelle) zu vergleichen und ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu bestimmen.

Nutzung	Orientierungswerte der DIN 18005	
	Tag (6 - 22 Uhr)	Nacht (22 - 6 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	45 dB(A)

Schaltechnische Orientierungswerte "Verkehrslärm" für die städtebauliche Planung gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 (Auszug)

Zur Beurteilung der schalltechnischen Immissionssituation im Plangebiet und der schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Bereiche wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt (Lärmtechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH, 06/2013). Die schalltechnische Belastung des betrachteten Gebietes wird im wesentlichen durch den Straßenverkehr hervorgerufen. Weiterhin befindet sich angrenzend ein Schulstandort mit einer Turnhalle, die auch außerhalb der Schulzeiten und am Wochenende für Vereinssport genutzt wird. Untersucht wurden auch die Auswirkungen durch die neu entstehenden Tiefgarageneinfahrten an der Welser- und der Geisbergstraße.

Verkehr

Bei der Planung ist idealerweise die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 anzustreben. Aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau handelt es sich hierbei um erwünschte Zielwerte, jedoch nicht um Grenzwerte.

Als Straßenverkehrsquellen wurden die angrenzenden Straßen um das Bebauungsplangebiet im schalltechnischen Modell berücksichtigt. Hierbei ist der Bestandsverkehr als auch der durch das Vorhaben erzeugte Verkehr berücksichtigt worden.

Die berechneten Beurteilungspegel durch die Verkehrslärmeinwirkung tags und nachts sind in der Anlage 3b des Gutachtens dargestellt. Zusammengefasst ergibt sich daraus, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete an den straßenzugewandten Seiten um bis zu ca. 8 dB(A) tags und um bis zu ca. 13 dB(A) nachts überschritten werden. Sie liegen bei 63 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden damit zwar überschritten, die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) Tag/Nacht wird jedoch sicher eingehalten. Zum Schutz der geplanten Nutzungen gegen den Verkehrslärm werden passive Schutzmaßnahmen festgesetzt (siehe textliche Festsetzungen Nr. 10 und 11).

Tiefgaragen

Die Belastungen im Bereich der Tiefgarageneinfahrten wurde gemäß TA Lärm (Anlagenlärm) beurteilt. Als Grundlage wurde die (technisch) größtmögliche Belegung der Tiefgaragen angenommen.

Der im Gutachten betrachtete Anlagenlärm, verursacht durch die Tiefgaragenein- und -ausfahrten der Post im Umfang der Bestandsnutzung, ist mit den Nutzungen in der Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet (gegenüberliegende Bebauung an der Geisbergstraße und Welserstraße) schalltechnisch verträglich. Die für den Anlagenlärm geltenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm werden vollständig eingehalten. Schädlichen Umweltauswirkungen sind gem. vorliegendem Gutachten nicht zu befürchten.

An der Tiefgaragenein- und -ausfahrten zur Welserstraße und zur Geisbergstraße sind in den angrenzenden Räumen innerhalb des Bauvorhabens zur Nachtzeit geringfügige Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwertes zu erwarten, die durch Ein- und Ausfahrten der Bewohner in und aus der Tiefgarage zur Nachtzeit resultieren; diese erreichen nicht die Schwelle der Gesundheitsgefährdung. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass Immissionen, die durch Stellplatzanlagen und deren Zu- und Ausfahrten erzeugt werden, in Wohnbereichen im Regelfall für die Bewohner zumutbar sind.

Eine weitergehende, mehr als geringe Überschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwertes nach TA Lärm tritt an der Ein- und Ausfahrten nur ein, wenn und solange der Postbetrieb im bisherigen Umfang mit nächtlichen Anlieferungen in der Tiefgarage weiter-

geführt würde. Da mit Umsetzung des Vorhabens ein Betrieb der Post im bisherigen Umfang nicht mit der festgesetzten Nutzung verträglich ist, muss die Post, will sie den Standort dort weiter nutzen, den Nachweis für die Wohnverträglichkeit erbringen.

Schule

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Gelände der Finow-Grundschule. Es handelt sich um eine gebundene Ganztagschule mit Regelklassen und Klassen der Staatlichen Europa-Schule Berlin (SESB), die neben dem Unterricht Betreuungsblöcke anbietet, in denen die Kinder beider Züge auch Arbeitsgemeinschaften und andere Aktivitäten durchführen können. Daher sind die Freiflächen neben dem reinen Schulbetrieb auch für Aktivitäten der außerschulischen Betreuung (Hort) genutzt. Eine allgemeine Öffnung der Flächen besteht derzeit nicht.

Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG erzeugen „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertagesstätten, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen, wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und Richtwerte nicht herangezogen werden.“

Es gibt keine Hinweise, dass besondere Umstände vorliegen, die die von der Schule ausgehenden Störungen und Belästigungen im konkreten Fall unzumutbar sind (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO) oder sich als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der §§ 3 Abs. 1 und 22 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG - darstellen. Die Freiflächen sind außerhalb der Schul- und Betreuungszeiten nicht öffentlich zugänglich. Die vom Betrieb der Schule ausgehenden Geräusche sind als zumutbar einzustufen, da der Betrieb einer Schule bauplanungsrechtlich auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig ist.

Sport

An der Geisbergstraße befindet sich östlich angrenzend auf dem Schulgrundstück die Sporthalle der Finow-Grundschule. Die Sporthalle wird auch außerhalb der Schule für Vereinssport genutzt. Bei der Halle handelt es sich um eine sogenannte Dreifachhalle, die für den Trainings- und Spielbetrieb verschiedener Sportarten nutzbar ist. U.a. spielen und trainieren dort Handballmannschaften der Spielgemeinschaft OSC Schöneberg-Friedenau.

Das geplante Wohnen auf dem Grundstück des eh. Postgebäudes an der Geisbergstraße/Ecke Welsenerstraße ist verträglich mit der Nutzung der benachbarten Sporthalle Louis-Zobel-Halle. Die Berechnungsergebnisse (Schalltechnische Untersuchung zum Sportlärm; Lärmkontor, 01.07.2014) zeigen, dass die Immissionsrichtwerte und Spitzenpegel der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete unter Berücksichtigung der heutigen Nutzung der Sporthalle sowohl an Werk- als auch an Sonntagen eingehalten werden.

Zusammenfassung Lärm

Die Lärmbelastung im Plangebiet wird im Wesentlichen durch die Verkehrsbelastung der bereits bestehenden Straßen Geisbergstraße und Welsenerstraße verursacht. Dabei führt insbesondere die vorhandene Lichtsignalanlage und der bestehende Pflasterbelag in der Welsenerstraße zu erhöhten Immissionswerten innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Gemäß den Anforderungen der DIN 4109: „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ an die Außenbauteile, werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Auflagen erteilt. Die zur Welsenerstraße orientierten Fassaden liegen im Lärmpegelbereich III. Hier sind keine zusätzlichen Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich, da die baulichen Maßnahmen zur Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen an den Wärmeschutz (Energieeinsparungsverordnung EnEV) bereits ausreichen, um auch die Anforderungen an den Schallschutz abzudecken. Die zur Geisbergstraße orientierten Fassaden liegen im Lärmpegelbereich IV. Hier sind im Rahmen des Bauantrages für die Außenbauteile (Wände und Fenster) entsprechende Konstruktionen nachzuweisen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß $R'_{w, res}$	
		für Aufenthaltsräume in Wohnungen	für Büroräume und ähnliches
III	61 bis 65 dB (A)	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70 dB (A)	40 dB	35dB

Die im Lärmgutachten ermittelten Maßnahmen für die Fenster über und neben den Einfahrten der Tiefgaragen, ausgelöst durch die Bestandsnutzungen der Post (Anlagenlärm) sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht mehr erforderlich, da die Postnutzung ausschließlich als nicht störende gewerbliche Nutzung zulässig ist.

Hinsichtlich der Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet (gegenüberliegende Bebauung an der Geisbergstraße und Welslerstraße) sind und waren keine Störungen festzustellen.

Die verbleibenden Konflikte werden durch die Umsetzung der zum Lärmschutz getroffenen Festsetzungen Nr. 10 und 11 und gelöst.

III.2.2 Belichtung und Besonnung

Da durch die neue Bebauung eine Veränderung der Lichtverhältnisse auf Teilen des angrenzenden Grundstücks zu erwarten ist, wurden die Auswirkungen der Bebauung auf die Lichtverhältnisse umfänglich in zwei Studien untersucht (SCHLOTTFELDT LICHT Berlin, Januar 2010 und Lichtdesign, Ing. Büro Toralf Patz, Berlin 2011). Ebenfalls untersucht wurde ob eine ausreichende Belichtung der Räume im Neubauteil zu den Innenhöfen (Peutz Consult, Bericht-Nr. GB 6626-1 v. 05.06.2014).

Bereits jetzt wirft das Postgebäude durch seine Lage südlich von der Finow-Grundschule bei Sonne einen Schatten auf den Schulhof. Dieser reicht von wandernden Schattensektoren der Quergebäude in den Übergangsjahreszeiten bis hin zur vollständigen Verschattung durch die gesamte Breite der Gebäudefassade (Geisbergstrasse) bei tiefem Sonnenstand im Winter. Durch die Lage südlich der Finow-Grundschule muss jede Erweiterung des Baukörpers unter bestimmten jahreszeitlichen Voraussetzungen zu einem verstärkten Schattenwurf führen. In den Studien wurden mit Hilfe standardisierter und anerkannter Rechenverfahren die Auswirkungen der Neubebauung auf Belichtung und Besonnung ermittelt und mit der Bestandssituation verglichen. Die Ergebnisse werden für die drei Teilbereiche

- Klassenräume
- Fassaden
- Freiflächen

in Hinblick auf die Wirkung für den Menschen gesondert betrachtet. Auch die im Laufe des Verfahrens eingebrachten Änderungen sind berücksichtigt.

Als Referenztage für die Berechnung der Lichtverhältnisse wurden für die extremen Sonnenstände im Jahr der 21. Dezember und der 21. Juni gewählt. Des weiteren wurden Berechnungen für den 21. Januar, 21. Februar und 21. März durchgeführt, um die Entwicklung der stärksten Verschattungssituation im Jahresverlauf zu dokumentieren. Die Ergebnisse lassen sich auf die Periode September bis Dezember in umgekehrter Reihenfolge übertragen. Es wurden Berechnungen auf der Basis von definierten Himmelsmodellen im Stundentakt von der jeweiligen Sonnenaufgangszeit bis zum Sonnenuntergang durchgeführt und visualisiert. Zusätzlich berücksichtigt wurde der 17. Januar, der nach der Norm DIN 5034 als Referenztag herangezogen wird, um die Besonnung von (Wohn)räumen zu beurteilen.

Untersucht wurde jeweils die unmittelbare Verschattung (Besonnung) als auch die Helligkeit (Belichtung) der nördlich des Plangebietes liegenden Bereiche der Grundschule. Für die potentiell am stärksten betroffenen Klassenräume der Finow-Grundschule im Erdge-

schoss des Ost- und Südflügels wurden dabei Berechnungen des Tageslichtquotienten durchgeführt.

Die Berechnungen erfolgten sowohl für die Bestandssituation als auch für den Planfall und berücksichtigt die Situation bei Sonnenlicht, als auch bei bedecktem Himmel (in Berlin normalerweise rd. 50% der astronomisch möglichen Sonnenscheindauer). Letzteres dient der Beurteilung der Gesamtverhältnisse und besonders der Auswirkungen auf die Belichtung der Klassenräume. Die Verschattungssituation bei bedecktem Himmel ist also gleichrangig mit der Schattensituation bei Sonnenlicht (Schlagschatten) zu betrachten. Zudem muss berücksichtigt werden, dass in den Wintermonaten die Sonnenscheindauer extrem kurz ist. Bei bedecktem Himmel ist die Schattenwirkung minimal. Gebäude verschatten sich in unmittelbarer Nähe selbst, werfen aber keinen gerichteten Schatten. Da auch nach der aktuellen Planung die Gebäuderückseite nicht direkt an die Grundstücksgrenze stößt, sondern ein Streifen von Privatgärten an dieser Stelle geplant ist, ist nicht von einer relevanten Beeinträchtigung bei bedecktem Himmel auszugehen. Allein das geplante neue Kopfgebäude in der Welslerstraße berührt die Grundstücksgrenze. Hier schließt sich auf dem Schulgelände der durch bestehende Vegetation bereits verschattete Bereich an.

Für diese Besonnungsberechnung gab es zwei relevante Baukörper: das Kopfgebäude in der Welslerstraße und die Dachenerweiterung in der Geisbergstraße. Bei der Frage nach Auswirkungen auf die Besonnung des Schulhofs der Finow-Grundschule durch die Dachaufstockung stellten sich für den östlichen und westlichen Teil getrennte Fragestellungen. Für den östlichen Teil, ob der Schattenwurf der Dachaufstockung die Hofumbauung zu bestimmten (Jahres-)Zeiten überschreiten kann. Für den westlichen Teil mit der zum Schulhof offenen Hofsituation war interessant, ob hier bei tiefem Sonnenstand – wenn auch der Schatten des Bestandsgebäudes an der Geisbergstraße den Schulhof erreicht – ein Schatten auf den Schulhof fällt.

Die Ergebnisse lassen Bewertungen der entstehenden Lichtverhältnisse auf dem Gelände der Finow-Grundschule mit Schwerpunkt der Wirkung auf Gesundheit und Wohlbefinden zu. Das Gutachten untersucht den Umfang dieser Veränderungen und bewertet sie unter Berücksichtigung der gängigen Norm für Schulgebäude und dem derzeitigen Erkenntnisstand zur biologischen Wirkung von Tageslicht.

Der Baumbestand wurde für die Verschattungsanalysen nicht berücksichtigt. Da es sich überwiegend um laubwerfende Baumarten handelt, stellt dies für die Bewertung der Besonnungsverhältnisse in den Wintermonaten keine Einschränkung dar. In der Vegetationsperiode führen die Bäume zu einer deutlichen Verschattung nahe liegender Gebäude und vor allem der Erdoberfläche. In den Sommermonaten ist dieser Effekt erwünscht.

Auswirkungen auf den Innenhof

Untersucht wird ein Raum im nördlichen Gebäuderiegel des Neubaus im Erdgeschoss mit ausschließlicher Ausrichtung zu dem östlichen Innenhof. Dieser Raum stellt stellvertretend aufgrund seiner Lage im Gebäude und der stark verschatteten Fassadenausrichtung zum Innenhof den worst-case-Fall für die vorliegende Tageslichtuntersuchung dar.

Die Berechnungsergebnisse werden auf Grundlage der Planungsempfehlungen der DIN 5034 Teil 1 zur Helligkeit von Wohn- und Arbeitsräumen bewertet. Berechnet wurde für den untersuchten Raum ein mittlerer Tageslichtquotient von 2,09%. Die DIN 5034-1 macht für Wohnräume folgende Aussage: "Der Helligkeitseindruck in Wohnräumen, der von dem durch die Fenster eindringenden Tageslicht erzeugt wird, ist im Rahmen ihrer psychischen Bedeutung ausreichend, wenn der Tageslichtquotient auf einer horizontalen Bezugsebene, gemessen in einer Höhe von 0,85 m über dem Fußboden in halber Raumtiefe und in 1m Abstand von den beiden Seitenwänden im Mittel wenigstens 0,9% und am ungünstigsten dieser Punkte wenigstens 0,75 % beträgt."

Ferner wird zur Erfüllung einer Sehaufgabe, insbesondere in Arbeitsräumen ein mittlerer Tageslichtquotient von 2% empfohlen. Der berechnete Tageslichtquotient erfüllt demnach alle Anforderungen und Empfehlungen der DIN 5034 für eine ausreichende Belichtung.

Auswirkungen auf die Klassenräume

Für die potentiell am stärksten betroffenen Klassenräume der Finow-Grundschule im Erdgeschoss des Südflügels (Klassenraum 1) und des Ostflügels (Klassenraum 2) wurden Berechnungen des Tageslichtquotienten durchgeführt. Die betrachteten Klassenräume haben keine Fenster in Richtung Süden zum Plangebiet.

Die DIN 5034-1 Tageslicht in Innenräumen hat zum Ziel, ausreichende Helligkeit unter Berücksichtigung eines wünschenswerten Tageslichtanteils zu beschreiben. Diese Norm stellt Mindestanforderungen an den Tageslichtquotienten, damit ein Raum als hell empfunden wird. Der Tageslichtquotient ist unabhängig von Datum und Uhrzeit immer konstant. Er wird von verschiedenen Regelwerken als Bewertungskriterium für die Tageslichtversorgung von Räumen herangezogen. Der Tageslichtquotient kann jedoch nur als Richtgröße verstanden werden. Seine tatsächliche Aussagefähigkeit ist aufgrund des Bezugs zu einem „Normhimmel“ begrenzt. Die Berechnung der Tageslichtquotienten für die am stärksten von einer Veränderung betroffenen Räume wurden nach der DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" durchgeführt. Anhand des Tageslichtquotienten lässt sich beschreiben, ob ausreichende Helligkeit unter Berücksichtigung eines wünschenswerten Tageslichtanteils in Arbeitsräumen herrscht.

Die Berechnungen für die ausgewählten von der Bebauung potenziell betroffenen Klassenräume weisen im Falle des Neubaus eine nur geringfügige Minderung auf. Der mittlere Tageslichtquotient liegt mit 5,01 % bzw. 4,55 % auch weiterhin im idealen Bereich für Schulräume.

Die Helligkeit z. B. in Wohnräumen (und Arbeitsräumen), die von dem durch die Fenster eindringenden Tageslicht erzeugt wird, ist ausreichend, wenn der Tageslichtquotient D (daylight factor in %) auf einer horizontalen Bezugsebene, gemessen in 0,75 m über dem Fußboden in halber Raumtiefe und 1 m Abstand von den Seitenwänden mindestens 0,9 % im Mittel, und am ungünstigsten Punkt wenigstens 0,75 % beträgt. Ein mittlerer Tageslichtquotient von 4 % auf der Nutzfläche gilt als ideal.

Ist-Zustand	Neubau
Klassenraum 1	Klassenraum 1
Mittlerer Tageslichtquotient Dm = 5,14 %	Mittlerer Tageslichtquotient Dm = 5,05 %
Klassenraum 2	Klassenraum 2
Mittlerer Tageslichtquotient Dm = 4,88 %	Mittlerer Tageslichtquotient Dm = 4,59 %

Durch Einsetzen der Werte in die Formel für die Berechnung des Tageslichtquotienten

$$D = E_{\text{innen}} / E_{\text{außen}} * 100 \quad (E = \text{Beleuchtungsstärke})$$

ergibt sich, dass bei einer durch die Norm vorgeschriebenen mittlere Beleuchtungsstärke von 300 Lux (lx) in Klassenzimmern theoretisch bei einer Außenbeleuchtungsstärke von 6.000-6.500 lx kein Kunstlicht zugeschaltet werden müsste. Eine Verschlechterung der Beleuchtungssituation in den Klassenräumen ist daher nicht zu erwarten. Die vorgeschriebenen/empfohlenen Beleuchtungsstärken werden erreicht und die Kriterien für eine ausreichende Besonnung der Klassenräume werden mindestens erfüllt.

Auswirkungen auf die Fassaden

Zwischen dem Wohlbefinden des Menschen und der Einwirkzeit direkter Sonnenstrahlung besteht ein Zusammenhang, so dass die DIN 5034 Teil 1 in Abschnitt 4.4 für Wohnräume eine ausreichende Besonnung als wichtiges Qualitätsmerkmal vorsieht. Eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage, die einen Anspruch an Minimalbesonnung festlegt, gibt es jedoch in Deutschland nicht. Vorschriften über die Auswahl der Zeitpunkte, zu denen die Verschattungsverhältnisse zu ermitteln sind, existieren nicht. Es gibt jedoch in der Fachliteratur einige Ansätze, die zusammen mit dem Kriterium der DIN 5034, Tageslicht in In-

nenräumen, zur Beurteilung ob ein Raum ausreichend besonnt ist, geeignete Beurteilungskriterien ermöglichen.

Ein Raum gilt nach DIN 5034 danach als besonnt, wenn Sonnenstrahlen bei einer Sonnenhöhe von mindestens 6° in den Raum einfallen können. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Brüstungshöhe und Fassadenebene. Ein Wohnraum gilt als ausreichend besonnt, wenn seine Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h beträgt. In einer Simulation für dieses Datum konnte eine Besonnung von mindestens 1 h an jedem Fenster der Südfassade der Finow-Grundschule sichergestellt werden.

In der Entscheidung des OVG Bln 2004 (Beschluss v. 27.10.2004) zum Bauvorhaben „Am Zirkus“ ist als maßgeblich erachtet worden, dass ein städtebaulicher Missstand regelmäßig nicht gegeben ist, solange zur Tag- und Nachtgleiche (21.03. bzw. 23.09.) eine direkte Besonnung von mindestens zwei Stunden sichergestellt ist. Wie auf der Visualisierung XXVII des Gutachtens (Lichtdesign, Ing. Büro Toralf Patz, Berlin 2011) nachzuvollziehen ist, erreicht der Schatten des geplanten Neubaus die Finow-Grundschule im März (bzw. September) nicht mehr und den Pausenhof nur noch etwa zur Hälfte. Ein städtebaulicher Missstand wäre hier also ebenfalls nicht gegeben und die Anforderungen an die Besonnung des Schulgebäudes erfüllt. Die zur geplanten Bebauung ausgerichteten Fassaden werden lediglich in den Wintermonaten erreicht. Betroffen sind zwei Klassenräume im Erdgeschoss für die aber die Mindestanforderungen eingehalten werden, so dass mindestens 1 h Sonne an jedem Fenster der Südfassade der Finow-Grundschule sichergestellt werden kann. Die allgemeine Helligkeit in den Räumen (Tageslichtquotient) verringert sich dadurch nur unwesentlich (s.o.). Nicht zuletzt wird zwischen Februar und Oktober auch der Forderung der Berliner Baubehörde nach einer minimalen Besonnungszeit von mindestens 3 h während acht Monaten entsprochen.

Auswirkungen auf die Freiflächen

Neben den vorgenannten Auswirkungen stellt die Auswirkung auf die Freiflächen für den Menschen - also für die betroffenen Schüler - eine wichtige Größe dar, weil hier durch die unmittelbare Nähe zum Neubau die größte Betroffenheit zu erwarten ist. Der relevante Teil des Schulhofs der Finow-Grundschule teilt sich in einen westlichen Teil mit relativ dichtem Baumbestand, einem mittleren Teil mit Sandfläche und Klettergerüsten, der nach der aktuellen Planung an das Bauprojekt grenzen würde und dem weiträumigen östlichen Teil.

Sonne - Istzustand

Im Sommer ist der Schulhof nahezu vollständig besonnt. Schattenzonen gibt es nur im westlichen Teil unter dem Baumbestand und geringfügig unter einzelnen Bäumen auf dem restlichen Schulgelände an der Grundstücksgrenze und in Nähe des Sportplatzes. Im Jahresverlauf werfen der Gebäudeflügel des Postgebäudes in der Welslerstraße und der Seitenflügel zunehmend länger werdende Schattensektoren, die über das Schulgelände wandern. Ab Anfang Oktober (bis Ende Februar) wirkt sich der Schattenwurf des Gebäudeteils an der Geisbergstraße mit einem durchgehenden Schatten aus, der morgens den Westteil, mittags auch den Mittelteil und am Nachmittag nahezu die gesamte Hoffläche verschattet.

Im Sommer ist der Schulhof nahezu vollständig der Sonne ausgesetzt. Der hohe Sonnenstand sorgt dafür, dass das Postgebäude für eine Schattenwirkung nicht relevant ist. Sonnenschutz gibt es nur im westlichen Teil unter dem Baumbestand und geringfügig unter einzelnen Bäumen auf dem restlichen Schulgelände an der Grundstücksgrenze und in Nähe des Sportplatzes. Im Jahresverlauf werfen der Gebäudeflügel des Postgebäudes an der Welslerstraße und der Seitenflügel zunehmend länger werdende Schattensektoren, die über das Schulgelände wandern. Ab Anfang Oktober (bis Ende Februar) wirkt sich der Schattenwurf des Gebäudeteils an der Geisbergstrasse mit einem durchgehenden Schatten aus, der morgens den Westteil, mittags auch den Mittelteil und am Nachmittag nahezu die gesamte Hoffläche verschattet.

Sonne - Neubauplanung

Der hohe Sonnenstand im Juni bewirkt, dass der zukünftige Neubau keinen nennenswerten Schatten auf das Schulgelände werfen wird, weil dieser nicht direkt an die Grundstücksgrenze stößt, sondern private Grün- und Freiflächen und Feuerwehrumfahrt an dieser Stelle vorgesehen sind. Allein das geplante neue Kopfgebäude in der Welslerstraße berührt die Grundstücksgrenze. Hier schließt sich auf dem Schulgelände der durch bestehende Vegetation bereits verschattete Bereich an.

Die Verschattung nimmt dergestalt im Jahreslauf zu, dass ab Ende September bis Ende März (22.09. bis 22.03. jeweils die Tag-und-Nacht-Gleiche, auch Herbst- und Frühlingsanfang) vormittags und mittags der mittlere Hofbereich zur Hälfte beschattet wird. Dies betrifft insbesondere die Sandfläche mit den Klettergerüsten. Die guten Reflexionseigenschaften der hellen Fassade der Finow-Grundschule (und des zukünftigen Neubaus) und des Bodenbelags hellen den Schattenbereich allerdings erheblich auf. Im weiteren Verlauf wird zunehmend mehr Hoffläche verschattet. Im November und Januar ist der West- und Mittelteil des Schulhofs ab 12:00 Uhr vollständig verschattet. Ab 14:00 Uhr liegt die gesamte Hoffläche im Schatten. Im Dezember vollzieht sich dieser Verschattungsprozess geringfügig früher. Insgesamt führt der geplante Neubau zu einer früheren und weitergehenden Verschattung insbesondere im westlichen und mittleren Bereich des Schulhofes.

Die Berechnungen ergaben, dass der Schatten der Dachenerweiterung auch beim niedrigsten Sonnenstand am 21. Dezember allein das Wohngebäude selbst verschatten wird. Auf der Breite der Hofumbauung erreicht der Schatten des Dachaufbaus das Gelände der Finow-Grundschule niemals. Allein schon durch die Lage des Schulhofes und des Neubauprojektes zueinander wäre eine Verschattung durch den westlichen Teil der Dachaufstockung erst nachmittags theoretisch möglich. Auch hier zeigt sich, dass sich zu diesen Zeiten das Gebäude nur selbst verschattet. Lediglich der Vegetationsbereich an der Welslerstraße wird zwischen November und Januar kurzzeitig zur Mittagszeit gestreift. Der Grundstücksstreifen an der Welslerstraße vor dem Schulgebäude ist auch der Bereich, der von dem neu geplanten Kopfgebäude beeinflusst würde. Der vom Bestandsgebäude geworfene Schatten an dieser Stelle wird sich um die Breite dieses Gebäudeteils verlängern. In Richtung Schulhof bewegt sich der Schatten erst in den Nachmittagsstunden. Bereits im Bestand kann die Sonne zu dieser Zeit durch die Straßenbäume nicht ungehindert einfallen. Erst mit den länger werdenden Tagen im April kann direktes Sonnenlicht den Kletterbereich als westlichsten Teil des Schulhofes gegen Ende der Nutzungszeit des Schulhofes nach 16:00 Uhr in seinen Randbereichen erreichen und dann fortschreiten. Bereits im Mai wäre bis zur Dämmerung nur noch ein schmaler Randbereich betroffen.

Bedeckter Himmel

In Berlin beträgt die mittlere Sonnenscheindauer pro Tag in etwa nur 50 % der astronomisch möglichen Sonnenscheindauer. Die Verschattungssituation bei bedecktem Himmel ist also gleichrangig mit der Schattensituation bei Sonnenlicht (Schlagschatten) zu betrachten.

Die Schattenwirkung bedecktem Himmel ist minimal. Gebäude verschatten sich in unmittelbarer Nähe selbst, werfen aber keinen gerichteten Schatten. Dies drückt sich auch bei einem Vergleich der Beleuchtungsstärken vor und nach der Baumaßnahme aus, die sich bei bedecktem Himmel nur minimal unterscheiden.

Bewertung

Die Veränderungen der Lichtverhältnisse im Gebäude der Finow-Grundschule durch die Auswirkungen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-40VE Geisbergstraße führen zu keinen beachtlichen Änderungen der Verhältnisse, das Belichtungsniveau liegt im Rahmen der DIN-Normen und Empfehlungen. Die vorgeschriebenen/empfohlenen Beleuchtungsstärken werden erreicht und die Kriterien für eine ausreichende Belichtung der Klassenräume werden erfüllt. Selbst für den auf die Tageslichtwerte benachteiligsten Klassenraum entspricht der berechnete Tageslichtquotient dem Idealbereich. Der Bereich der Klassenfenster wird durch den zusätzlichen Schatten selbst am

21.12. nicht nennenswert erreicht. Auch für die neu entstehenden Räume im Innenhof ergeben sich keine Einschränkungen für eine ausreichende Belichtung. Hier liegt der errechnete Tageslichtquotient etwas über dem empfohlenen Wert für Wohnräume der DIN 5034-1.

Dagegen ergeben sich für die Besonnung eines wesentlichen Teils des Schulhofs erhebliche Einschränkungen. Dies ist insbesondere in den Monaten von November bis Februar relevant, in denen bereits der Schatten des Bestandsgebäude bei niedrigem Sonnenstand das Schulgelände erreicht. In Bezug auf direktes Sonnenlicht gewinnt daher der von der Planung kaum berührte Hofbereich östlich des Schulgebäudes vor dem Sportfeld an Bedeutung. Ab Ende März ist hier keine Veränderung zum Istzustand gegeben. Die geplante Aufwertung dieses Hofbereichs fängt entstehende Beeinträchtigungen im südlichen Hofbereich auf.

Bei bedecktem Himmel sind die Gebäude immer noch so weit von einander entfernt, dass sich die Lichtstärken der Diffusstrahlung kaum vom aktuellen Zustand unterscheiden. Die Umgebungshelligkeit wird sogar an sehr trüben Wintertagen ausreichend hoch sein, so dass nie der Eindruck von Dunkelheit entstehen wird.

Die errechneten Beleuchtungsstärken auf dem Schulhof entsprechen allen visuellen und photobiologischen Ansprüchen und die Veränderung führt nicht zu gesundheitsgefährdenden Verhältnissen. Auf dem Schulhof herrscht selbst bei den schwierigsten Verhältnissen am 21.12., mit Neubau und bedecktem Himmel nach 9.00 Uhr bis etwa 15.00 Uhr eine Beleuchtungsstärke von über 2000 Lux. Dieser Grenzwert, der der Synchronisierung der inneren Uhr dient und ab dem die Ausschüttung des Schlafhormons Melatonin unterbunden wird, wird auf dem Schulhof das ganze Jahr nach Tagesanbruch, auch nach der Errichtung des Neubaus überschritten.

Die hellen Fassaden der Finow-Grundschule sorgen mit einem hohen Reflexionsgrad für eine zusätzliche Streuung des Lichts und Aufhellung der Umgebung. Allerdings wird damit die individuelle bzw. subjektive Wahrnehmung unterbewertet und der Wunsch und die Möglichkeit, direktes Sonnenlicht zu genießen wird in einem wesentlichen Bereich des Schulhofes in den Mittags- und frühen Nachmittagsstunden weitgehend eingeschränkt.

Um hier einen Ausgleich zu schaffen und die negativen Auswirkungen durch die Verschattungswirkung des Neubaus abzuwenden ist es notwendig den Schulhof so umzugestalten, dass in den besonders besonnten Bereichen neue Aufenthaltsqualität entsteht und andere Funktionen im südlichen Bereich angeordnet werden. Dazu wird das große Sportfeld im Norden des Schulhofes verkleinert und auf ein Kleinspielfeld reduziert, dadurch entsteht ein weiterer Bereich auf dem Schulhof, der mit gestalterischen Mitteln aufgewertet und als Spiel- und Aufenthaltsfläche zur Verfügung steht. Insgesamt werden die Bereiche des östlichen und mittleren Schulhofes in die Umgestaltungsmaßnahmen eingezogen. Zusätzlich wird im südlichen Bereich ein weiteres Kleinspielfeld errichtet, so dass die Möglichkeit der parallelen Nutzung von Sportflächen besteht. Für die Gestaltung des Bereiches vor dem Eingang ins Schulgebäude zählen die Sicherung der Feuerwehrlaufbahn und der gestalterische Anschluss an den zentralen Bereich zu den notwendigen Maßnahmen.

Die Finanzierung der Maßnahmen wird vom Vorhabenträger getragen, entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen und an mögliche Rechtsnachfolger weitergegeben.

III.3 Altlasten

Die in Kapitel I.8 auf Seite 5 beschriebenen Belastungen im Plangebiet haben folgende Auswirkungen.

Die Auffüllung, die zum Anlegen des Kellergeschosses und der Tiefgarage ausgehoben werden muss, weist voraussichtlich Schadstoffe in unterschiedlichen Konzentrationen auf. Wegen der verhältnismäßig hohen Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK - Benzolverbindungen, z.B Naphtalin s.u.) und Blei ist der Aushub vorläu-

fig der Einbauklasse Z2 nach Richtlinien der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zuzuordnen. Der Belag, mit dem die Parkplatzfläche befestigt ist, ist teerhaltig und sollte vom übrigen Aushub separiert entsorgt werden.

Anhand der Untersuchungsergebnisse an der Bodenluftprobe, die aus dem zukünftig als Spielfläche dienenden Abschnitt entnommen wurde, sind keine Beeinträchtigungen durch leichtflüchtige Schadstoffe zu erwarten.

Im Grundwasser wurden monoaromatische Kohlenwasserstoffe (Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylol - BTEX) in erhöhten und PAK in geringen Konzentrationen gemessen. Bei allen drei Wasserproben werden die Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS) für Naphthalin (bicyclischer aromatischer Kohlenwasserstoff wird auch zu den PAK gezählt, gesundheitsschädlich und umweltgefährlich) knapp und für BTEX klar überschritten; der BTEX-Gehalt liegt in der Grundwassermessstelle (GWM) A knapp über dem sanierungsbedürftigen Schadenswert (SSW). Damit werden die Geringfügigkeitsschwellenwerte nach der Berliner Liste 2005 überschritten, womit eine schädliche Grundwasserverunreinigung vorliegt. Naphthalin, dessen Gehalte sich in den einzelnen Wasserproben wenig unterscheiden, ist u. a. auf die frühere Nutzung als Gaswerk zurückzuführen und somit als Hintergrundbelastung im innerstädtischen Bereich anzusehen. PAK entstehen u. a. durch unvollständige Verbrennung organischen Kohlenstoffs (wie z. B. Holz, Kohle, Öl etc.) sind also überall verbreitet. Nach Einschätzung des Gutachters und des Umweltamtes besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf.

Versickerung von Niederschlägen auf dem Grundstück einschließlich der Dachflächen kann ausschließlich in solchen Bereichen zu erfolgen, in denen nachweislich unbelastetes Bodenmaterial (Deklaration Z0) ansteht. Belastetes Bodenmaterial ist in den vorgesehenen Arealen der Versickerung auszukoffern und nach Absprache mit der zuständigen Behörde mit unbelastetem Material zu verfüllen. Dabei sind die entsprechenden Deklarationsanalysen des Einbaumaterials einzureichen.

Durch den Umfang der Arbeiten auf dem Grundstück, d.h. Beseitigung der Aufschüttungsschicht und fachgerechte Entsorgung der belasteten Materialien im Rahmen der Baumaßnahme, ist eine Beseitigung der Belastungen und damit eine Aufhebung des Altlastenverdachts zu erwarten. Bauliche Maßnahmen sind vorab mit dem zuständigen Fachamt abzustimmen, zur Sicherung dieser Maßnahmen wird ein Passus im Durchführungsvertrag aufgenommen.

III.4 Landschaftsbild und Denkmalschutz

Das Grundstück wird geprägt von der Nachbarschaft des denkmalgeschützten Gebäudes an der Geisberg- und der Welserstraße. Die Schutzwirkung des Denkmalschutzes umfasst nicht nur das Denkmal an sich, sondern hat Auswirkungen auf die Umgebung. Es soll verhindert werden, dass negative Einwirkungen aus der Umgebung das Denkmal beeinträchtigen. Die Freistellung des Denkmals ist keine aus der Entwicklung des Denkmals an sich resultierende Situation, sondern aus der Entwicklung der Umgebung hervorgegangen. Die Ausbildung der beiden vorhandenen Brandwände ist diesbezüglich ein eindeutiges Merkmal. Ebenso dient die im Gegensatz zur Straßenseite einfach gehaltene Gestaltung der Gebäuderückseiten als Hinweis auf eine geplante Integration in die typische Berliner Blockstruktur.

Das Ortsbild im öffentlichen Straßenraum wird durch den Neubau verändert, aber nicht beeinträchtigt. Durch die Orientierung der Straßenrandbebauung am Maßstab der bestehenden Bebauung im nördlichen Bereich werden die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell erhalten und entwickelt.

Die Bebauung orientiert sich an der Höhe der denkmalgeschützten Gebäude. Der Gebäudeteil an der Geisbergstraße ist am Hauptgebäude der Post orientiert, die Oberkante der Gebäude im hinteren Grundstücksbereich orientiert sich an der Traufhöhe des Hauptgebäudes. Durch seine geringe Breite ist die Gefahr des Dominierens gegenüber der langgestreckten Fassade des Denkmals nicht gegeben. Die hinteren Bauteile bleiben mit ihrer

Höhe unter der Höhe des Haupthauses und in etwa in der Höhe der hinteren Quergebäude.

Der Abstimmungsprozess mit der Denkmalpflege umfasst die Themenkomplexe des Umgangs

- mit den Höhen der verschiedenen Gebäudeteile zueinander,
- dem Dachaufbau,
- den Fassaden,
- der Grundrisse und
- der inneren Aufteilung.

Die Ergebnisse der Abstimmungen sind in den Projektplan eingeflossen, der Bestandteil des Durchführungsvertrages ist. Die Inhalte des Projektplans und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans betreffen die äußeren, städtebaulich relevanten Aspekte der Planung. Die dem Denkmalrecht unterliegenden bautechnischen und gestalterischen Aspekte sind nicht Gegenstand der Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, eine Zustimmung der zuständigen Behörde über die geplanten Maßnahmen ist aber Voraussetzung für den Vertragsabschluss. Die Realisierung des geplanten Neubaus mit einem hohen gestalterischen Anspruch hinsichtlich der Fassadenarchitektur und der Gestaltung des Außenraumes schafft eine mit dem Denkmalschutz abgestimmte bauliche Ergänzung auf dem Grundstück.

III.5 Verkehrliche Auswirkungen

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-40 VE soll das Planungsrecht für den Umbau des bestehenden ehemaligen Postgebäudes zwischen Geisbergstraße und Welslerstraße und auf dem Grundstück entstehender Neubauten gesichert werden. Die Auswirkungen wurden gutachterlich untersucht (LK Argus GmbH, Juli 2013).

Die geplanten Nutzungen erzeugen ein Kfz-Verkehrsaufkommen von ca. 380 Kfz-Fahrten pro Tag. Sollte der bestehende Postbetrieb erhalten bleiben, ist mit einem Kfz-Verkehrsaufkommen von ca. 400 – 420 Kfz-Fahrten zu rechnen.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist in der Geisbergstraße und der Welslerstraße abwickelbar und führt zu keinen Einschränkungen im Verkehrsablauf und der Leistungsfähigkeit des lichtsignalisierten Knotenpunkts.

Darüber hinaus führt der durch das Bauvorhaben zusätzlich erzeugte Verkehr zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen und schädlichen Auswirkungen auf die Umgebung.

Es werden Flächen für Tiefgaragen unterhalb des Hofes zwischen Denkmal und Neubau sowie unter dem für die bisherigen Postanlieferung genutzten westlichen Hof festgesetzt, die über separate Zu- und Ausfahrten an der Welslerstraße und der Geisbergstraße verfügen. Die Tiefgaragenrampen sollen lediglich einspurig befahrbar sein.

Durch den die Anlage der Tiefgaragen entstehen auf dem Grundstück 61 Stellplätze in den Tiefgaragen, dadurch fallen die bisher auf dem Gelände befindlichen oberirdischen 60 bis 70 Stellplätze hinter dem Gebäude (Flurstück 53/11) und dem zweiten Hof fort. Da die Post ihren Anteil an Flächen reduziert oder ggf. aufgibt, wird der Bedarf an Stellplätzen verringert.

Durch die Tiefgaragenplätze wird der zusätzliche Bedarf an öffentlichen Stellplätzen reduziert, dadurch wird der Druck auf die Parkplätze im öffentlichen Raum gemindert. Darüber hinaus liegt das Vorhaben im Innenstadtbereich und verfügt über hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), so dass ein hoher Anteil Nutzer des ÖPNV angenommen werden darf. In 10 bis 12 Minuten Fußweg sind die Umsteigebahnhöfe Wittenbergplatz oder Spichernstraße sowie in 3 bis 8 Minuten verschiedene Buslinien (u.a. Metrobus) zu erreichen.

Im Ergebnis der verkehrlichen Untersuchung zeigt sich, dass die einspurige Befahrbarkeit der Tiefgaragenzufahrt aufgrund der relativ geringen Verkehrsbelastung unproblematisch ist. Ein Rückstau von Fahrzeugen auf die Welslerstraße bzw. die Geisbergstraße ist aus-

geschlossen. Sollte es doch in seltenen Fällen dazu kommen, dass ein Fahrzeug warten muss, ist dies sowohl in der Geisbergstraße als auch in der Welslerstraße möglich ohne, dass der Verkehrsablauf beeinträchtigt wird.

Folgende im Durchführungsvertrag zu sichernde Maßnahmen sind für die Sicherstellung der Erschließung notwendig:

- Signalisierung beider Tiefgaragenzu- und ausfahrten mit Rot-Grün-Signal jeweils an der Einfahrt von der Straße und der Ausfahrt aus dem Tiefgeschoss.

III.6 Soziale Infrastruktur und Spielplätze

Durch das Vorhaben entstehen 129 Wohnungen, woraus sich rechnerisch (2,0 Einwohner/Wohneinheit; Vorgabe SenStadtUm, 03/2014) ein Einwohnerzuwachs von 258 Einwohnern ergibt, für die ein Bedarf an Versorgungseinrichtungen entsteht.

Es ergibt sich bei 258 EW und einem Langzeitbedarf von 1% Jahrgangsstärke ein Kita-Platzbedarf von 15,48 (2,58 x 6 Jahrgangsstufen). Da mit einem Versorgungsgrad von 75% gerechnet wird, verbleiben rechnerisch 11,61 notwendige Plätze. Dieser geringe zusätzliche Bedarf ist durch die bestehenden Tageseinrichtungen der näheren Umgebung abzudecken.

Die Schulverwaltung geht von einem Bedarf von rd. 16 Grundschulplätzen und 11 Plätzen im Sekundarschulbereich aus, das entspricht 0,11 bzw. 0,10 Zügen der jeweiligen Schultypen.

Der Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen ergibt sich ebenfalls aus der Zahl der Einwohner, der Bedarf wird mit 1 m²/EW berechnet. Aus dem Vorhaben entsteht ein Bedarf an 258 m² öffentlicher Spielplatzfläche.

Nach Untersuchungen zum Schulplatzbedarf der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wirtschaft (Wachsende Stadt Wohnungsbau - Schulplatzbedarf, vom November 2014; Bezirksblatt) wird für die Region Schöneberg insgesamt ein Überangebot an Schulplätzen genannt. Die Bedarfe an Schulplätzen und öffentlichen Spielplatzflächen können im Rahmen der bestehenden Einrichtungen der Region erfüllt werden. Zusätzliche Investitionen, die sich unmittelbar aus dem Projekt ergeben, sind nicht vorgesehen.

III.7 Haushaltmäßige und personelle Auswirkungen

Auswirkungen auf den Haushalt des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg oder des Landes Berlins entstehen nicht. Die Kosten für die Umgestaltung des Schulhofs der angrenzenden Finow-Grundschule trägt der Vorhabenträger im Umfang der Festlegungen des abzuschließenden Durchführungsvertrages mit dem Land Berlin.

Investitionen im Bereich der sozialen Infrastruktur, die mit dem Vorhaben in Verbindung stehen sind nicht vorgesehen.

III.8 Sonstige Auswirkungen

Sonstige Auswirkungen durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nicht erkennbar.

Die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-40VE und die teilweise Aufhebung des Bebauungsplans XI-18 führen zu keinen Entschädigungs- und Übernahmesprüchen.

IV VERFAHREN

IV.1 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-40 VE wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuchs ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuchs aufgestellt, dies wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg - GL 8 - mit Schreiben vom 2. April 2009 mitgeteilt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Dies bedeutet, dass auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) verzichtet werden kann, dass die Beteiligungsverfahren auf die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden und Träger beschränkt und innerhalb verkürzter Fristen durchgeführt werden können und dass auf die Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht verzichtet werden kann.

IV.2 Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 2. April 2009 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C und der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg - GL8 - gemäß § 5 AGBauGB die bezirkliche Planungsabsicht mitgeteilt.

Im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben vom 5. Mai 2009 geäußert, dass

- gegen die Planungsabsicht keine Bedenken bestehen,
- nach Wertung der derzeitigen Verhältnisse durch das Vorhaben keine dringenden Gesamtinteressen Berlins berührt werden und das Verfahren daher gemäß § 6 AGBauGB durchzuführen ist,
- die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben sind.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 5. Mai 2009 mitgeteilt:

- Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des LEP eV. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans steht im Einklang mit Ziel 1.0.1 LEP eV und dem Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-40 VE ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

IV.3 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-40 VE wurde am 9. Juni 2009 vom Bezirksamt gefasst und im Amtsblatt für Berlin Nr. 33 (S. 1901) am 24. Juli 2009 veröffentlicht.

IV.4 Öffentlichkeitsunterrichtung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs wurde nicht durchgeführt, da dieser Verfahrensschritt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich ist.

Mit der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt wurden die Bürger jedoch auf die Möglichkeit hingewiesen, sich in der Zeit vom 27. Juli bis einschließlich 10. August 2009 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen und sich zur Planung zu äußern. Die schriftlich vorgebrachten Äußerungen sollten nach Abwägung in die weitere Planung einfließen.

Im gesamten Zeitraum bestand die Gelegenheit, in den Vorhabenplan und den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-40VE sowie der dazugehörigen Begründung Einblick zu nehmen.

Während der zweiwöchigen Unterrichtszeit hat sich kein Bürger nach den Zielen, Zwecken und Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erkundigt. Dementsprechend gingen auch keine schriftlichen Stellungnahmen ein.

Als Ergebnis wurden somit die Planungsziele beibehalten.

IV.5 Beteiligung der Behörden und sonstiger Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 02.07.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe ihrer Stellungnahmen zum B-Planentwurf 7-40VE aufgefordert.

Insgesamt gingen 42 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein, wovon vier Stellungnahmen abwägungsrelevante Belange enthielten. Die meisten Stellungnahmen wurden entweder berücksichtigt oder hatten keinen planrelevanten Inhalt.

Im Wesentlichen hatten die Stellungnahmen die folgenden Inhalte:

1. Auswirkungen durch den Neubau auf das Schulgelände.
Unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich das Schulgrundstück der Finow-Grundschule. Dort wurde im Rahmen des IZBB-Programmes (Investitionsprogramm „Zukunft Bildung und Betreuung“) an deren südlicher Grundstücksgrenze die Freiflächen für die Ganztagsbetreuung gestaltet. Nach der uns vorgelegten Studie würden erhebliche Teile der Freifläche in Zukunft verschattet sein, dies ist für die Grundschüler nicht hinnehmbar.
(BA Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abt. Bildung, Schule und Kultur)
 2. Auswirkungen durch den Neubau auf die Belichtungssituation der Klassenräume.
Entgegen der Aussage in der Begründung, dass durch die Planung die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, wird eine Reduzierung des Tageslichts in den Klassenräumen befürchtet und dies mit den Ergebnis der vorliegenden Studie zur Belichtung begründet. Die bestehende Tagesbelichtung der Schulräume sollte durch das neu zu errichtende Gebäude nicht gemindert werden.
(BA Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abt. Gesundheit und Soziales)
 3. Hinweis auf die u.U. eingeschränkte Abnahme von eingeleitetem Regenwasser und Hinweis auf Festsetzungen zur Versickerung. (Wasserbehörde bei der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und BA Tempelhof-Schöneberg von Berlin, FB Umwelt)
 4. Hinweis der Post, dass sich auf dem betroffenen Grundstück ein Zustellstützpunkt und eine Postbankfiliale der Deutschen Post DHL befinden. Diese Nutzung entspricht der eines "Mischgebietes". Voraussetzung für eine weitere postalische Nutzung der Mietflächen ist ein uneingeschränkter Lieferverkehr mit LKW auch in den Nachtstunden einschließlich einer geeigneten Zufahrt zur Verloaderampe auf der Hoffläche.
 5. Auswirkungen der Planung auf das denkmalgeschützte Gebäude. Die Bedenken beziehen sich im Wesentlichen auf die Höhe der einzelnen Gebäudeteile absolut, dem Verhältnis der Höhen von Altbau und Neubauten zueinander und der damit verbundenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die Festsetzungen zur Überschreitung der festgesetzten Oberkanten und den Anschluss des Neubaus an das Denkmal der Geisbergstraße. Für die Festsetzung Überschreitung der festgesetzten Höhen für technische Aufbauten soll eine Ergänzung dahingehend erfolgen, dass die Zulässigkeit der Überschreitung nur dann vorliegt, "... wenn nicht dadurch das Baudenkmal in seiner Erscheinung beeinträchtigt wird."
(BA Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Fachbereich Genehmigen und Denkmal-schutz und Landesdenkmalamt).
- Zu 1. Durch die vorgesehene Wohnbebauung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-40 VE ergibt sich eine stärkere - besonders an Sonnentagen und in der Zeit von Spätherbst bis Vorfrühling - wahrzunehmende Verschattung des Schulhofes, die als erhebliche Veränderung einzustufen ist. Die Auswirkungen der

Bebauung auf die Lichtverhältnisse und die Besonnungssituation wurden umfangreich in zwei Studien untersucht, u.a. für die Freiflächen. Es ergeben sich für die Besonnung eines wesentlichen Teils des Schulhofs erhebliche Einschränkungen. Diese betreffen den südlichen Teil des Schulhofes, hier kommt es bei klarem Himmel ab Oktober im Tagesverlauf zunehmend zu weitgehender Verschattung im westlichen und mittleren Schulhofbereich.

Bei bedecktem Himmel weicht das Helligkeitsniveau mangels Schattenbildung auf dem Schulhof dagegen nur geringfügig von der bisherigen Situation ab. Für den Schulhofbereich lässt sich durch das Gutachten nachweisen, dass selbst am 21.12. (dem kürzesten Tag des Jahres) bei bedecktem Himmel in der Zeit zwischen 9.00 Uhr bis 15.00 Uhr eine Beleuchtungsstärke von über 2000 Lux vorhanden sein wird. Dieser Grenzwert, der der Synchronisierung der inneren Uhr dient und ab dem die Ausschüttung des Schlafhormons Melatonin unterbunden wird, wird auf dem Schulhof das ganze Jahr nach Tagesanbruch, auch nach Errichtung des Neubaus überschritten. Die relativ helle Fassade der Finow-Grundschule sorgt zudem durch Reflexion für eine stärkere Streuung des Tageslichts und eine Aufhellung des Hofbereichs.

Die errechneten Lichtstärken (lx - Lux) auf dem Schulhof entsprechen allen visuellen und photobiologischen Ansprüchen und die Veränderung führt nicht zu gesundheitsgefährdenden Verhältnissen. Allerdings wird damit die individuelle bzw. subjektive Wahrnehmung unterbewertet und der Wunsch und die Möglichkeit, direktes Sonnenlicht zu genießen in einem wesentlichen Bereich des Schulhofes in den Mittags- und frühen Nachmittagsstunden weitgehend eingeschränkt.

Um die negativen Auswirkungen abzuwenden und zur Gewährleistung des künftigen Wohlempfindens auf dem Schulhof wird vom Vorhabenträger eine teilweise Umgestaltung des Außenbereichs der Schule finanziert. Geplant ist es, den durch die Wohnbebauung nicht verschatteten vorhandenen Sportplatz der Schule zugunsten neuanzulegender Schulhoffläche zu reduzieren und als Ersatz dafür ein kleineres Sportfeld an der südlichen Grundstücksgrenze der Schule auf bisheriger Schulhoffläche anzulegen. Detaillierte Aussagen zur Umgestaltung der Außenanlagen der Schule und deren Finanzierung durch den Vorhabenträger werden in dem mit Land Berlin abzuschließenden Durchführungsvertrag getroffen. Mit Abschluss des Durchführungsvertrags (vor dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-40VE) als erstem Schritt und mit einer mindestens zeitgleichen Realisierung der Umgestaltung der Außenanlagen der Schule mit der Errichtung des Wohnungsbauprojekts sind nach Ansicht der zuständigen Abteilung Schule, Bildung und Kultur die vorgebrachten Bedenken als ausgeräumt anzusehen.

- Zu. 2. Die Auswirkungen der Bebauung auf die Lichtverhältnisse wurden umfangreich in zwei Studien untersucht, u.a. für die betroffenen Klassenräume (Raum 1 im Südflügel und Raum 2 im Ostflügel des nördlich gelegenen kreuzförmigen Gebäudeteils der Schule). Die DIN 5034-1 Tageslicht in Innenräumen hat zum Ziel, ausreichende Helligkeit unter Berücksichtigung eines wünschenswerten Tageslichtanteils zu beschreiben. Diese Norm stellt Mindestanforderungen an den Tageslichtquotienten, damit ein Raum als hell empfunden wird. Der Tageslichtquotient ist unabhängig von Datum und Uhrzeit immer konstant. Er wird von verschiedenen Regelwerken als Bewertungskriterium für die Tageslichtversorgung von Räumen herangezogen. Der Tageslichtquotient kann jedoch nur als Richtgröße verstanden werden. Seine tatsächliche Aussagefähigkeit ist aufgrund des Bezugs zu einem „Normhimmel“ begrenzt. Die Berechnung der Tageslichtquotienten für die am stärksten von einer Veränderung betroffenen Räume wurden nach der DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" durchgeführt. Anhand des Tageslichtquotienten lässt sich beschreiben, ob ausreichende Helligkeit unter Berücksichtigung eines wünschenswerten Tageslichtanteils in Arbeitsräumen herrscht. Die Berechnungen für die zwei

potentiell am stärksten betroffenen Klassenräume weisen im Falle des Neubaus eine nur geringfügige Minderung auf. Der mittlere Tageslichtquotient liegt mit 5,01 % für Raum 1 bzw. 4,55% für Raum 2 auch weiterhin im idealen Bereich für Schulräume (4% auf der Nutzebene) gegenüber 5,14% (Raum 1) bzw. 4,88% (Raum 2) im Bestand.

Die Veränderungen der Lichtverhältnisse durch die Auswirkungen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-40VE Geisbergstraße führten zu keinen beachtlichen Änderungen der Verhältnisse im Gebäude der Finow-Grundschule.

Das Belichtungsniveau bewegt sich im Rahmen der DIN-Normen und Empfehlungen. Die in der Norm vorgeschriebene Mindestwert der mittleren Beleuchtungsstärke von 300 Lux (Ix) in Klassenzimmern werden erreicht und die Kriterien für eine ausreichende Belichtung der Klassenräume werden erfüllt. Selbst für den auf die Tageslichtwerte benachteiligsten Klassenraum entspricht der berechnete Tageslichtquotient dem Idealbereich.

- Zu 3. Dem Hinweis wird gefolgt und die Anregung aufgenommen, die Menge des einzuleitenden Regenwassers zu begrenzen. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur wasser- und luftdurchlässig erfolgen darf. Dies dient neben der Minderung der Menge von einzuleitenden Oberflächenwässern gleichzeitig der Grundwasserneubildung.

Die Maßnahmen für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers (z. B. von Dachflächen) im Rahmen des Bauantragverfahrens mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Für zu versickernde Niederschlagswässer muss sichergestellt sein, dass dies nur über unbelastete Bodenschichten erfolgen darf, damit sichergestellt wird, dass es zu keiner Gefährdung des Grundwassers kommt.

- Zu 4. Die geänderten Planungen sehen die Dienstleistungen der Post künftig in geringerem Umfang vor. Dadurch ist künftig keine Ladetätigkeit und Anlieferung im Innenhof notwendig. Die künftig geplante Art und Intensität der gewerblichen Nutzungen lassen sich auch im allgemeinen Wohngebiet umsetzen. Die Anlieferung von Waren kann über die Tiefgarage oder ebenerdig über den Eingangsbereich erfolgen.

Die Festsetzung der Nutzung ändert sich von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet. Durch die Weiterentwicklung der Planung ist in Abstimmung mit der Post eine Anlieferung und Abholung von Sendungen und Waren für die Post über den Hof künftig nicht mehr erforderlich. Einschränkungen für die weitere Planung in den Innenhöfen ergeben sich daher nicht.

- Zu 5. Nach der umfänglichen Überarbeitung des Entwurfes - Änderung der Dachform, Staffelung der Dachaufbauten, die Höhen der Gebäudeteile sowie die Anschlüsse und Übergänge der Neubauten zum Denkmal - wurde die Planung mit der unteren und oberen Denkmalbehörde abgestimmt. Den Anforderungen des Denkmalschutzes wurde durch verschiedene Anpassungen der Höhen und der Anschlüsse an das denkmalgeschützte Gebäude entgegen gekommen.

Der Dachaufbau auf dem Denkmal wird komplett erneuert. Das bestehende Dach ist ein nach dem zweiten Weltkrieg aufgebautes sogenanntes Notdach, das erheblich niedriger ist als die ursprüngliche Konstruktion. Der Bezug zur früheren Höhe wird allerdings durch gestaffelt errichtete Dachaufbauten hergestellt, so dass von der Straßenansicht der Geisberg- und der Welsersstraße die frühere Höhe erfahrbar wird.

Mit einer differenzierten Baukörperfestsetzung durch Baugrenzen sowie maximal zulässige Gebäudehöhen für die unterschiedlichen Gebäudeteile wird der Bestand gesichert und der Neubau des Wohngebäudes im geplanten Umfang zugelassen. Die maximalen Gebäudehöhen liegen zwischen 52,2m über Normalhöhen Null (ü. NHN) für Teile des Denkmals und des Neubaus und 59,5m ü. NHN für zurückgestaffelt ausgeführten Aufbau auf dem Hauptgebäude an der Geisbergstraße. Der

Widerspruch der angemerkten Überhöhung des Neubauteils an der Geisbergstraße gegenüber dem Denkmal konnte so aufgelöst werden.

Die textliche Festsetzung kann nicht durch diesen Satzteil ("... wenn nicht dadurch das Baudenkmal in seiner Erscheinung beeinträchtigt wird") ergänzt werden, da die Festsetzung ansonsten nicht mehr eindeutig wäre. Insgesamt ist die Höhe des Bauteils an der Geisbergstraße angepasst worden. Die formulierte Ausnahme zielt lediglich auf technische Einrichtungen, die bis zu einem bestimmten Umfang zulässig sein sollen.

Die textlichen Festsetzungen wurden mit der unteren Denkmalpflege abgestimmt.

Die textliche Festsetzung 6 (jetzt Nr. 7) wird wie folgt geändert:

Oberhalb der festgesetzten Oberkanten sind Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarenergie) bis zu einer Höhe von 0,8 m über der Oberkante des Dachbelages zulässig, wenn sie mindestens 1,35 m von den Außenkanten zurücktreten.

Die festgesetzten Höhen des Neubauteils an der Geisbergstraße wurden angepasst. Die Formulierung wird entsprechend der Anregung in die Begründung aufgenommen, die Formulierung lautet: "Die Bebauung orientiert sich an der Höhe der denkmalgeschützten Gebäude. Der Gebäudeteil an der Geisbergstraße ist am Hauptgebäude der Post orientiert, die Oberkanten der Gebäude im hinteren Grundstücksbereich orientieren sich an der Traufhöhe des Hauptgebäudes."

Eine weitere Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt hat stattgefunden. Das LDA hat den Anschluss an die Traufe des Denkmals sowie die Aufnahme der Materialität im Sockelbereich positiv beurteilt. Die in der Beteiligung geäußerten Bedenken in Bezug auf die Gebäudehöhen bleiben bestehen, die endgültige Abwägung liegt nach Aussage des LDA bei den zuständigen Stellen des Bezirkes.

Mit der unteren Denkmalpflege sind Abstimmungen bezüglich der Gesamthöhen der Gebäude (an der Geisbergstraße) und den in den textlichen Festsetzungen formulierten Ausnahmen und Ergänzungen getroffen worden. An der Geisbergstraße wurde im Bereich des Anschlusses an den Altbau die Höhe der Traufe von 52,2 m ü. NHN als Oberkante des viergeschossigen Bauteils und als Oberkante der Attika des sechsgeschossigen Bauteils an der Geisbergstraße eine Höhe von 59,1 m ü. NHN vereinbart. Diese sind als Änderungen aus dem Beteiligungsverfahren - und weiteren Abstimmungen - in die Planung eingeflossen.

IV.6 Wechsel des Vorhabenträgers

Dem Wechsel des Vorhabenträgers muss auf Grundlage des § 12 Abs. 5 BauGB vom Plangeber zugestimmt werden. Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat einem Wechsel mit Schreiben vom 14.02.2014 zugestimmt.

IV.7 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 und BauGB

Mit Schreiben vom 13.05.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut zur Abgabe ihrer Stellungnahmen zum B-Planentwurf 7-40VE aufgefordert.

Insgesamt gingen 27 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein, wovon 7 Stellungnahmen abwägungsrelevante Belange enthielten. Die meisten Stellungnahmen wurden entweder berücksichtigt oder hatten keinen planrelevanten Inhalt.

Im Wesentlichen hatten die Stellungnahmen die folgenden Inhalte:

1. Es wurde gefordert, dass die Bestandsnutzungen - insbesondere die bestehende Nutzungen Post und Musikschule - durch die Planungen nicht beeinträchtigt werden. Die Planungen stehen den Belangen und Erfordernissen der ansässigen Wirtschaftsunternehmen entgegensteht, u.a. sind die wirtschaftliche Belange und

- Belange des Postwesens (§1 (6) Nr. 8 a und d BauGB) nicht angemessen berücksichtigt worden.
(BA Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abt. Finanzen, Personal und Wirtschaftsförderung; sowie Industrie- und Handelskammer zu Berlin)
2. Die Senatsverwaltung weist darauf hin, dass grundsätzlich grundwasserschonende Bauweisen zu bevorzugen sind und dass "freien" Grundwasserabsenkungen von mehr als ca. 2,50 m wasserbehördlich nicht zugestimmt wird.
(Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. VIII D 25)
 3. Es erfolgte der Hinweis auf außerschulischen Sportbetrieb in der benachbarten Turnhalle der Finow-Grundschule und eine damit möglicherweise verbundene Belastung durch Sportlärm für die neu entstehende Wohnbebauung.
(BA Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt sowie Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IX C 143)
 4. Es wurde eine Klärung bezüglich der Lage der künftigen Straßenbegrenzungslinie bzw. Baugrenze in der Geisbergstraße angeregt, da das Bestandsgebäude in Teilen über die Flurstücksgrenze hinausragt.
(BA Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Fachbereich Vermessung und Geoinformation im Stadtentwicklungsamt)
 5. Hinweis hinsichtlich des Gewerbelärms: Hinsichtlich der Beurteilung der Verkehrsimmissionen im Bereich der Einfahrten zu den Tiefgaragen sind insbesondere auch die Emissionen aus der möglichen Weiterführung der Postnutzung in eingeschränktem Umfang und des weiteren Betriebs von technischen Telekommunikationsanlagen zu betrachten. Das Lärmgutachten weist in diesen Bereichen eine Überschreitung der Beurteilungspegel zur Nachtzeit für die in unmittelbarer Nähe angeordneten Fenster auf.
(BA Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt)
 6. Es erfolgt der Hinweis auf die Einhaltung der Festlegungen des Landschaftsplanes 7-L-3, der einen Biotopflächenfaktor (BFF) von 0.3 zur Sicherung ökologischer Mindeststandards vorsieht, um einer weiteren Verschlechterung der ökologischen Situation entgegenzuwirken. Die Umsetzung der naturhaushaltswirksamen Maßnahmen entsprechend der textlichen Festsetzungen sollen durch die Erstellung einer fachlich qualifizierten Ausführungsplanung durch einen Landschaftsarchitekten zu konkretisieren und im Durchführungsvertrag festzulegen.
(BA Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt)
 7. Für die im Begründungstext genannten, nicht zu erhaltenen Bäume sollen auf dem Grundstück Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzverordnung vorgenommen werden, die in einem Außenanlagenplan darzustellen sind.
(BA Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt)
 8. Durch die Schaffung von 129 neuen Wohnungen ergibt sich ein Bedarf an öffentlichen und privaten Spielplatzflächen. Die Versorgung mit öffentlichen wie auch mit privaten Spielplatzflächen ist im Planungsumfeld defizitär. Aus dem Projekt heraus entsteht der Bedarf an 322,5m² [Anm. bei der in der Originalstellungnahme genannten Zahl von 3225m² handelt es sich um einen Schreibfehler] öffentlichen und 516m² privaten Spielplatzflächen, letztere sollen in einem qualifizierten Außenanlagenplan nachgewiesen werden.
(BA Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt)
 9. Die Schaffung von 129 neuen Wohnungen führt im Grundschulbereich zu einem Mehrbedarf von ca. 0,11 Zügen (ca. 16 Schülerinnen und Schüler), diese können am Schulstandort der Finow-Grundschule (07G02) nicht versorgt werden. Eine Versorgung in der Region Schöneberg scheint zwar insgesamt möglich, setzt aber zusätzliche Baumaßnahmen an den Schulstandorten voraus. Im Oberschulbereich ist nur mit 11 Schülerinnen und Schülern zu rechnen, aber durch die bisherige Übernachtfrage stellt dies einen zusätzlichen Bedarf dar. Auf der Grundlage der Vorgaben durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (1 Schul-

platz = 37.000 €) sind sowohl im Bebauungsplan 7-40 VE als auch im Durchführungsvertrag Kosten, die der Investor zu tragen hat, aufzunehmen (851 T€). Die Festlegungen im Durchführungsvertrag, insbesondere zu den Zahlungen für die Freiflächengestaltung (Ausgleichsmaßnahme) sind als verbindliche Bedingung im Bebauungsplan 7-40 VE aufzunehmen.

(BA Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abt. Bildung, Kultur und Sport)

- Zu 1. Die Musikschule genießt im Rahmen des bestehenden (auslaufenden) Vertragsverhältnisses Bestandsschutz. Die Nutzung von Räumen durch die Musikschule ist weiterhin im allgemeinen Wohngebiet zulässig und Gegenstand der Verhandlungen zwischen Mieter und Vermieter. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen nicht störende gewerbliche Nutzung in Teilen des Gebäudes ausnahmsweise zu. Festsetzungen zum Schutz von konkreten Mieter ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen und rechtlich nicht durchsetzbar. Besondere städtebauliche Gründe, die den Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss oder weiteren Teilen des Gebäudes rechtfertigen, liegen nicht vor.

Die Post als größter gewerblicher Mieter hat selbst das Interesse geäußert, den Standort ganz oder mindestens teilweise aufzugeben, da der tatsächliche Flächenbedarf kleiner ist als die derzeitigen Mietflächen. Gemeinsam mit dem Eigentümer bestehen Bemühungen um einen Ersatzstandort.

Vorrangiges Ziel der Post ist es die Mietflächen an einen anderen Standort zu versetzen, dazu werden derzeit konkrete Verhandlungen geführt. In diesem Zusammenhang äußert die Post, dass intern die Pflicht zur Suche von Alternativflächen besteht. Ferner hat die Post geäußert, ihre internen Prozessabläufe zu prüfen, um gegebenenfalls eine Teilverlegung der Briefsortierung zu realisieren, die für den größten Teil des Lieferverkehrs verantwortlich ist. Generell ist die Post auch bereit eine Teilung des Standortes vorzunehmen. Die Fortführung der Tätigkeit der Post (mit Anlieferung in der Tiefgarage) ist im Gutachten zum Lärmschutz und zum Verkehr berücksichtigt worden.

- Zu 2. Eine Grundwasserabsenkung ist nach derzeitigen Kenntnis- und Planungsstand nicht notwendig. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 4m unter der Geländeoberfläche (s. Anlagen 5 zum Altlastengutachten), so dass auch bei einer großzügig bemessenen Tiefgarage keine Absenkung des Grundwassers zu erwarten ist. Dies wäre etwa dann der Fall, wenn die Tiefgarage auch größere Lieferfahrzeuge aufnehmen soll.

- Zu 3. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 7-40 VE wurde eine schalltechnische Untersuchung des Sportlärms, der von der benachbarten Louis-Zobel-Halle ausgeht, durchgeführt. Die Berechnungsergebnisse zeigen sowohl für den Werktag als auch für den Sonntag, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete unter Berücksichtigung der heutigen Nutzung der Sporthalle von 50 dB(A) knapp eingehalten werden. Zu gleichen Ergebnissen kommen die Berechnungen für den Spitzenpegel am Werk- und am Sonntag.

Das "heranrückende" Wohnen im ehem. Postgebäude ist verträglich mit der Nutzung der Sporthalle Louis-Zobel-Halle. Voraussetzung ist, dass die zulässige Nutzung der Sporthalle nicht in den Nachtzeitraum ausgedehnt wird.

Die Unzulässigkeit der Nutzung des Parkplatzes für die Spieler und Zuschauer am Wochenende im Rahmen des Wettkampfbetriebs ist aufrecht zu erhalten.

- Zu 4. Ein Teil des Hauptgebäudes ragt an der Geisbergstraße geringfügig über die bestehende Straßen- und Baufluchtlinie v. 19.01.1917 hinaus, die hier gleich der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze des Bebauungsplans vom 31.05.1972 ist. Die neuen Festsetzungen greifen dies auf und bestätigen die Festsetzung der Baugrenze für den Teil des Hauptgebäudes auf der Straßenbegrenzung- bzw. Straßen- und Baufluchtlinie.

- Zu 5. Eine weitergehende, mehr als geringe Überschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwertes nach TA Lärm tritt an den Ein- und Ausfahrten nur ein, wenn und solange der Postbetrieb im bisherigen Umfang mit nächtlichen Anlieferungen in der Tiefgarage weitergeführt würde. Da mit Umsetzung des Vorhabens ein Betrieb der Post im bisherigen Umfang nicht mit der festgesetzten Nutzung verträglich ist, muss die Post, will sie den Standort dort weiter nutzen, den Nachweis für die Wohnverträglichkeit erbringen.
- Zu 6. Die Berechnung des BFF erfolgte aufgrund der Vorplanung des Landschaftsarchitekten. Dieser liegt zurzeit bei 0,2 und verbessert sich bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen auf 0,3 (errechnet 0,35), so dass der im Landschaftsplan angestrebte Wert von 0,3 überschritten wird. Konkretere Festsetzungen sollen im Rahmen des Bebauungsplans nicht getroffen werden. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist im Rahmen der Projektplanung ein Freiflächenplan erarbeitet worden, dieser zeigt die Gestaltung und Funktionen der Freiflächen. Der Freiflächenplan wird Teil des Durchführungsvertrages und wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgelegt. Die Umsetzung der naturhaushaltswirksamen Maßnahmen werden als verbindliche Ziele im Durchführungsvertrag festgehalten, so dass das Ziel des Landschaftsplans gesichert erreicht wird.
- Zu 7. Es liegt eine Kartierung auf Grundlage des Lageplans des ÖbVI und fachliche Aufnahme der Bäume durch einen Landschaftsarchitekten vor. Demnach sind für 14 Bäume 20 Ersatzpflanzungen in zwei unterschiedlichen Qualitäten (15 x Baumgröße 18/20, 5 x Baumgröße 16/18) vorzunehmen. Vereinbarungen auf Grundlage der Bilanzierung werden Teil des Durchführungsvertrages, die Genehmigung und abschließende Berechnung des zuständigen Amtes erfolgt unter Anwendung der Regelungen der Baumschutzverordnung Berlin.
- Zu 8. Tatsächlich entsteht ein Bedarf an 258 m² öffentlicher Spielplatzfläche, dies entspricht den Leitlinien der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, die für die Innenstadtbezirke eine durchschnittliche Belegung von 2,0 Personen vorsieht. Die Bereitstellung und Anlage öffentlicher Spielplätze ist Teil der bezirklichen Gesamtplanung. Die Ansprüche, die sich aus der Planung ergeben, sind dort zu berücksichtigen. Beteiligungen an der Finanzierung werden üblicherweise in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der zuständigen Behörde und dem Bauherrn geschlossen. Da es sich um ein lang andauerndes Verfahren handelt und der Eigentümer an anderer Stelle Sonderleistungen erbringt (Bereitstellung von Wohnungen für betreutes Wohnen und Altlastenerkundung auf dem Schulgrundstück) wird von den seit Frühjahr 2014 geltenden Bestimmungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt abgesehen.
- Der Bedarf an Flächen für (privaten) Kinderspielplätze ergibt sich aus den Vorschriften des § 8 Abs. 2 und 3 der Bauordnung Berlin und den Ausführungsvorschriften zu § 8 Abs. 2 und 3 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) - Notwendige Kinderspielplätze - (AV Notwendige Kinderspielplätze) vom 16. Januar 2007 (ABl. S. 215). Danach sind je Wohneinheit 4 m² Spielplatzfläche - hier 516 m² - nachzuweisen. Die Verortung und Funktionen werden im Freiflächenplan dargestellt.
- Zu 9. Auf den entstehenden Bedarf an schulischer Infrastruktur wird unter Punkt III.6 Soziale Infrastruktur und Spielplätze (Unterpunkt zu III. Auswirkungen der Planung) aufgenommen. Die Stellungnahme der Schulverwaltung bezieht sich in der Berechnung der Kapazitäten und Kosten auf die Richtlinien der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 10.03.2014 ("Aktualisierte Planungsannahmen für Soziale Infrastruktur als Folgeeinrichtungen bei Wohnungsneubau (12/2013) sowie ausgewählte Angaben (nachrichtliche Übernahme) zu Richtwerten für Kindertagesstätten und Schulen").
- Die Anwendung der Richtlinien erscheint aber hier nicht angemessen erfolgt. Die Beteiligung an den Schulfolgekosten kann nur bezogen auf den konkreten Standort und nur für die Grundschulversorgung verlangt werden. Eine Aufrechnung der

Bedarfe aller Neubauplanungen im Bezirk mit den Kapazitäten ist nicht zulässig. Das Verfahren wird zudem in dem weit fortgeschrittenen Stand und angesichts der Verfahrensdauer als Alt-Verfahren eingestuft, so dass die Forderung des Schulamtes hier nicht zur Anwendung kommen soll. Darüber hinaus werden in die Betrachtung auch die vertraglichen Pflichten des Eigentümers einbezogen, zu denen er sich bereits verpflichtet hat, wie z.B. die Übernahme der Kosten für Umbau/Sanierung des Schulhofs der Finow-Grundschule nach vorliegendem Konzept, zusätzliche Altlastenerkundungen, die denkmalgerechte Sanierung des Postamtes, die Durchführung umfangreicher Grünordnungsmaßnahmen auf dem Grundstück selbst und die Bereitstellung von Wohnungen (Wohngemeinschaft mit sechs Zimmern und zwei Wohnungen) für soziale Zwecke.

IV.8 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 29.09.2014 bis einschließlich 29.10.2014 durchgeführt. In dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit über die Planung informieren und ihr wurde Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Die Öffentlichkeit wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin (Nr. 39, S. 1785 v. 19.09.2014) sowie Anzeigen in den Berliner Tageszeitungen 'Der Tagesspiegel' und 'Berliner Morgenpost' vom 19.09.2014 über die Beteiligung informiert. Darüber hinaus wurden die Haushalte im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch eine Hauswurfsendung direkt informiert.

Während der angegebenen Zeit lag der vorhabenbezogene Bebauungsplan beim Fachbereich Stadtplanung im Rathaus Schöneberg mit den folgenden Unterlagen aus: Begründung, Vorhabenplan, Projektplan mit Grundrissen, Schnitten, Fassadenansichten, Freianlagenplan, Artenschutzgutachten, Baumplan und Ausführungsplan Maßnahmegebiet Schule. Gleichzeitig erfolgte die Veröffentlichung der Unterlagen im Internet.

Von der Möglichkeit der Einsichtnahme haben 4 Bürger Gebrauch gemacht und insgesamt wurden 5 Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen fließen in die Abwägung mit ein.

Im Rahmen der Stellungnahmen wurden die folgenden Themen angesprochen:

Zum Verfahren allgemein

Es gab verschiedene Anmerkungen zur Art des Verfahrens und zur Rechtmäßigkeit:

1. Das Verfahren wurde unzulässigerweise gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Zum einen wären Fehler in der Bekanntmachung zu bemängeln, zum anderen werden Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gesehen, die dem gewählten Verfahren entgegenstehen.
2. Die Vereinbarkeit des § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) mit der Verfassung sowie die planungsrechtliche Relevanz des in Zweifel gezogen und somit die Rechtmäßigkeit des Verfahrens insgesamt angezweifelt.
3. Es wird kritisiert, dass der Geltungsbereich nicht ausreichend städtebaulich bzw. planungsrechtlich begründet wurde und dass durch die Herauslösung aus dem bisher geltenden Bebauungsplan XI-18 für diesen ein Planungserfordernis entstünde und die Voraussetzungen für das Verfahren nach §§ 13 und 13a BauGB nicht mehr gegeben wäre.
4. Durch die Auswirkungen auf das Schulgrundstück seien Nachbarinteressen unzulässigerweise berührt und Wertminderungen eingetreten.
5. Das vorliegenden Verfahren (Vorhaben- und Erschließungsplan) sei deshalb anfechtbar und rechtswidrig, da unmittelbar nach dem Beschluss der BVV eine Baugenehmigung erreicht werden soll, um vor einem möglichen Normenkontrollverfahren die Bebauung realisieren zu können.

Abwägung

Zu 1. Es wird geltend gemacht, dass gem. § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB die Bekanntmachung Angaben dazu enthalten muss, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt, bei dem gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend anzuwenden sind. Im § 13 Abs. 3 Satz 1 heißt es:

"(3) Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden."

Ein Fehler in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung besteht demnach nicht.

Die Veröffentlichung über den Beschluss der Aufstellung und der Möglichkeit der Bürger sich über den Plan zu informieren, erfolgte gemäß den Anforderungen des § 13a Abs. 3 BauGB. Das Bezirksamt hat von einer expliziten frühzeitigen Information gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen und dies gem. den Anforderungen im Amtsblatt (ABl. Nr. 33 / 24. 07. 2009, S. 1901) mitgeteilt. Die Ankündigungen und Fristen erfolgten somit gemäß den Anforderungen des Gesetzes. Die Zulässigkeit der Durchführung gem. § 13a BauGB ist im Zuge des Verfahrens von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bestätigt worden.

Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB ohne Vorprüfung der Umweltauswirkungen zulässig, weil die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO - mit rd. 4.700 m² - kleiner ist, als 20.000 qm. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen, weil kein Anhaltspunkt dafür besteht, dass die Planung ein Natura-2000 Gebiet berühren könnte. Auch im beschleunigten Verfahren sind die Umweltbelange und die Auswirkungen der Planung (Auswirkungen durch die zusätzliche Bebauung, Dichte, Immissionsschutz, entstehende Verkehre u.a.) zu berücksichtigen. Die Umweltbelange wurden nach allgemeinen Grundsätzen ermittelt und abgewogen. Die Auswirkungen und die zu treffenden Maßnahmen für den Artenschutz sind im Gutachten zum Artenschutz ausführlich dargelegt. Ein Antrag auf Befreiung wurde am 03.09.2014 an die für Artenschutz zuständige Abteilung I E der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gesandt. Mit Schreiben vom 25.09.2014 wurde eine naturschutzrechtliche Befreiung nach § 67 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erteilt. Diese Beeinträchtigungen des Artenschutzes fallen aber nicht unter die vom Einwender genannten Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, stehen also dem Verfahren nicht entgegen.

Zu 2. Das Verfahren wird gem. den gesetzlichen Vorschriften wie beschrieben als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB durchgeführt. Die Verfassungsmäßigkeit des § 12 BauGB ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zu beurteilen. Ebenso ist der geltende Flächennutzungsplan für das Bebauungsplanverfahren maßgeblich; ob sein Inhalt „fragwürdig“ oder politisch wünschenswert ist, ist nicht hier, sondern im Verfahren der Flächennutzungsplanung zu klären.

Zu 3. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Vorhaben, das auf dem für die Post vorgesehenen Teilbereich des geltenden Bebauungsplans realisiert werden soll. Der Zuschnitt ergibt sich aus dem im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen, für das Projekt notwendigen Grundstück und dem angrenzenden öffentlichen Straßenland. Einzelne Flächen außerhalb können gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen

werden, wenn aus den Planungen Rechtsfolgen über das Vorhaben hinaus entstehen.

- Zu 4. Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans XI 18 bleiben die Festsetzungen weiterhin gültig. Ein daraus entstehendes Planungserfordernis ist nicht erkennbar, auch deshalb, weil die Auswirkungen auf das benachbarte Schulgrundstück durch die – im Durchführungsvertrag geregelte – Neugestaltung des Außenbereichs der Schule ausgeglichen werden. Dadurch kommt es auch nicht zu einer „Wertminderung“ der Schulgrundstücks. Über die reine Ausgleichsfunktion des Umbaus für die Verschattung trägt der Umbau des Schulhofes zu einer generellen Aufwertung des gesamten Schulgeländes bei, da durch die Maßnahmen die Aufenthalts- und Sportbereiche funktionsoptimiert angeordnet werden können.
- Zu 5. Das Verfahren erfolgt gemäß den Anforderungen der gesetzlichen Grundlagen (BauGB, AGBauGB). Eine abweichende, den Vorhabenträger begünstigende Vorgehensweise ist weder vorgesehen noch erkennbar. Eine Baugenehmigung wird danach nicht automatisch „direkt“ erteilt, sondern erst nach Prüfung der Bauvorlagen u.a. im Rahmen des geltenden und anzuwendenden Planungsrechts; sie ist dann im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen anfechtbar. Ein mögliches Normenkontrollverfahren ist vom Gesetzgeber erst nach Festsetzung des Bebauungsplans vorgesehen worden. Auf diese Regelungen und auf die Bearbeitungszeiten des zuständigen Gerichts hat der Plangeber keinen Einfluss.

Zur Art der Nutzung

Bemängelt wird, dass

1. die geplante Nutzungsänderung nicht mit den Bestandsnutzungen verträglich ist und weiterhin die mangelnde Berücksichtigung der "sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung", da durch die Festsetzungen eine Aufgabe der Musikschulnutzung zwangsläufig sei. Da im Umfeld alternativen Räumlichkeiten nur schwer oder gar nicht zu finden sind, würde die Versorgung der ansässigen Bevölkerung nicht mehr gewährleistet sein.
2. Es sei auch nicht zu erkennen, welche gewerblichen Nutzungen im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, da sich die Zulässigkeit von Nutzungen ausschließlich nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrages richtet.
3. Zweifel werden auch an der Zulässigkeit bzw. Verträglichkeit der Post im Fall des Verbleibs am Standort geäußert, sowie an einer zulässigen Umwandlung eines Gemeinbedarfsstandortes in ein allgemeines Wohngebiet.
4. Es wird bemängelt, dass die Entwicklung des Standortes zu Lasten der Schule geht, vielmehr sollten dieser Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Abwägung

- Zu 1. Dem Plangeber ist bewusst, dass in den Räumen des bestehenden Postgebäudes eine private Musikschule als Mieterin existiert. Deren Belange wurden gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 8 BauGB in der Abwägung berücksichtigt, ebenso wie die Bedürfnisse der Anwohner nach wohnortnahen kulturellen Angeboten gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 3 BauGB. Die Abwägung der Belange hat ergeben, dass keine zusätzlichen Festsetzungen und Regelungen zum Schutz gerade dieses Gewerbebetriebes geschaffen werden müssen, da die Nutzung durch eine Musikschule im WA allgemein zulässig ist.

Ziel der Planung ist, im Interesse der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Absatz 6 Nr. 2 BauGB) eine weitgehende Umnutzung des seit längerem teilweise ungenutzten, ehemaligen Postgrundstücks für Wohnzwecke. Zu berücksichtigen ist, dass die Gewerbeflächen in dem existierenden Gebäude überwiegend leerstehen. Die früheren Hauptnutzer (Post/Telekom) haben ihren Bedarf an Flächen durch Umstrukturierungen und Verlagerung massiv reduziert. Nur ein Teil der Flächen des Objektes sind durch bestehende Mietverträge gesichert; insbesondere auch

die Musikschule nutzt nur einen kleinen Teil der zur Verfügung stehenden Flächen. Zudem hat die Post den Wunsch geäußert, die Flächen in der Geisbergstraße ganz oder teilweise aufzugeben. Wegen des aktuell steigenden Bedarfs nach innerstädtischem Wohnraum soll daher ermöglicht werden, das Grundstück für Wohnungen zu nutzen.

- Zu 2. Weitergehende Festsetzungen zur Absicherung der Musikschule – eines privaten Gewerbebetriebes – entsprechen nicht dem planerischen Willen: Ob die Festsetzung eines besonderen Nutzungszweckes gemäß § 9 Nr. 9 BauGB zugunsten der Nutzungsart „Musikschule“ möglich wäre, ist schon rechtlich zweifelhaft, da dieser Betrieb nur einen kleinen Teil des Plangebietes einnimmt und zudem als Mieter dort naturgemäß nicht dauerhaft ansässig ist; jedenfalls aber fehlt es an hinreichenden Besonderheiten gerade dieses Standortes, die dazu führen, dass eine Musikschule nur hier betrieben werden könnte: In der näheren und weiteren Umgebung und, wie dargestellt, im Plangebiet selbst, existieren nach Einschätzung des Plangebers ausreichend gewerbliche nutzbare Flächen für eine Musikschule, so dass ein Umzug planungsrechtlich jedenfalls möglich ist und auch die wohnortnahe Versorgung der Anwohner mit kulturellen Angeboten nicht gefährdet ist. Es gibt keine Anzeichen für eine Unterversorgung des Stadtteils mit Gewerbeflächen.

Die Textliche Festsetzung Nr. 1 gibt lediglich den Wortlaut von § 12 Abs. 3a BauGB wieder, wonach „im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet“. Hierzu zählt vorliegend die Nutzung durch nichtstörende Gewerbebetriebe. Die Dauer von planungsrechtlich zulässigen Nutzungen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen; die nach dem Durchführungsvertrag zulässigen (und verpflichtenden) Nutzungen können auch nicht ohne Planänderung wesentlich geändert werden. Insofern besteht Planungs- und Investitionssicherheit auch für (potentielle) Mieter der Flächen.

- Zu 3. Die Post, die derzeit noch Flächen in größerem Umfang angemietet hat, als sie für den Betrieb dort benötigt, ist an einer Veränderung sehr interessiert. Die Bedingungen in dem denkmalgeschützten Gebäude (Etagenbetrieb, kleine Einfahrt und große Leerstandsflächen) sind generell nicht optimal für die internen Abläufe der Post. Die Stellungnahme mit dem Hinweis, dass die Post am Standort festhalten will, hat die Post auf Nachfrage dahingehend korrigiert, dass sie aktiv eine Standortverlagerung betreibt und ein (Teil-) Verbleib nur für den Fall in Frage kommt, dass kein geeigneter Standort gefunden wird.

Der Eigentümer ist in die Suche eines alternativen Standortes eingebunden, nach Angaben befindet sich die Post bereits in Mietvertragsverhandlungen, er geht davon aus, dass die Post die Flächen 2015 komplett aufgeben wird. Sollte die unmittelbare Suche nach einem Standort für die Komplettverlagerung nicht zum kurzfristigen Erfolg führen, hat die Post auch eine Teilverlagerung als Lösung in den Abstimmungsgesprächen angegeben. Eine Umsetzung des Projektes mit Postnutzung im bisherigen Umfang ist nicht denkbar.

Die Aufhebung der Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche“ ergibt sich daraus, dass Post und Telekom nur noch wenige der vorhanden Flächen nutzen und diese Flächen überwiegend aufgeben oder reduzieren. Dabei wird in den meisten Fällen das Grundstück verkauft, wie es auch hier geschehen ist. Von daher ergibt sich ein Veränderungsdruck, da im Rahmen der planungsrechtlichen Zulässigkeit ein wirtschaftlicher Betrieb der Immobilie insbesondere unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten schwer zu realisieren ist. Der Bezirk hat demgegenüber aber ein Interesse, dass das denkmalgeschützte Gebäude im Interesse der Bestandhaltung genutzt und erhalten wird. Da der Erwerb und Unterhalt der Immobilie um öffentliche Nutzungen unterzubringen für den Bezirk nicht zu leisten ist, erscheint eine Anpassung der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen geboten, die Planungserfordernis begründen. Die Abwägung geht nicht von einem Anspruch der Eigentümerin auf Umwidmung des Grundstücks aus, sondern hält diese – unter Berück-

sichtigung auch der Eigentümerinteressen – für planerisch sachgerecht und notwendig. Im Zuge der damaligen Privatisierung hätte der Bezirk ein Vorkaufsrecht wahrnehmen können. Für eine Erweiterung der benachbarten Schule bestand damals und besteht heute aus Sicht der Fachabteilung des Bezirks kein Bedarf und keine Notwendigkeit.

- Zu 4. Für die Schule besteht kein Erweiterungsbedarf, für eine Ausweitung stünden ohnehin nur sehr eingeschränkt Flächen zur Verfügung, da es sich um ein vergleichsweise kleines Grundstück in Relation zum Schulgrundstück handelt. Von einer Entwicklung zu Lasten des Schulstandortes oder der Bestandsquartiere durch die Wohnnutzung kann hier nicht ausgegangen werden. Die Funktion der nachbarlichen Nutzungen wird in keiner Weise eingeschränkt oder in Frage gestellt; dies ist durch differenzierte Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt.

Maß der Nutzung

Das festgesetzte Maß der Nutzung wird kritisiert. Es werden in den Stellungnahmen verschiedene Aspekte angesprochen.

1. Es wird generell die Unzulässigkeit der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO angeführt und auch auf die negativen Auswirkungen der hohen Dichte auf den Klimaschutz zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen hingewiesen.
2. Es wird bezweifelt, dass die in der Begründung genannten Umstände und Maßnahmen ausreichend und stichhaltig sind, die nachteiligen Auswirkungen auszugleichen.
3. Weiterhin wird der Hinweis auf das "Einfügen" des Projektes mit Hinweis auf die umliegende Gründerzeitbebauung als nicht akzeptabel bezeichnet.

Abwägung

- Zu 1. Dem Plangeber ist bewusst, dass die festgesetzte bauliche Dichte oberhalb der in § 17 BauNVO geregelten Werte liegt. Dies ist das Ergebnis einer Abwägung zwischen der speziellen Situation des Grundstücks (Denkmal, Ecklage, Charakter der Umgebungsbebauung, benachbarte Freifläche des Schulgeländes), dem Ziel, möglichst viel Wohnraum zu schaffen, und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. In der Planbegründung ist eingehend dargelegt, dass trotz der atypischen Bebauungsdichte gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind (siehe II.5.2.4 der Planbegründung); als ausschlaggebend erachtet es der Plangeber vor allem, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten sind. Zulässig ist eine Überschreitung, wenn sie durch Umstände ausgeglichen ist oder Maßnahmen ausgeglichen wird, die sicherstellen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Belange von Umwelt und Verkehr gewahrt werden. Insbesondere zu nennen sind die Gewährleistung ausreichender Belüftung und Belichtung der Wohnungen, umfangreiche Maßnahmen zur intensiven Begrünung, Aufwertung der baulichen Anlagen, Maßnahmen zur sozialgerechten Bodennutzung, Aufwertung durch Neuordnung des Schulhofes, Beseitigung der Altlasten und Berücksichtigung des Denkmalschutzes.

Mit Blick auf Klimaschutz und sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist zu sagen, dass das Grundstück keine besonderen Freiraum- oder naturräumlichen Qualitäten aufweist. Der vorhandene Baumbestand hat keine besondere Wertigkeit, ist zum Teil aber nach der Baumschutzverordnung geschützt so dass hierfür ein Ersatz nach Maßgabe der Baumschutzverordnung zu leisten ist. Durch die Umsetzung der Maßnahmen (Begrünung, Dachbegrünung) wird der im Landschaftsplan geforderte Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,3 nach Umsetzung der Maßnahmen

mit 0,3 (errechnet 0,35) übererfüllt und trägt damit auch zur Verbesserung der Umweltqualität bei. Ausgangswert ist ein BFF im Bestand von 0,2.

Die Alternative zur Nachverdichtung besteht in einer Besiedlung weiter außerhalb. Hier ist eine Abwägung zwischen der verdichteten verkehrsgünstigen Innenstadtlage und weiter außerhalb liegenden, ggf. Verkehr erzeugenden Lagen zu treffen.

Zu 2. Neben der Erhöhung der naturräumlich wirksamen Flächen als Ausgleich sind weitere Belange in die Abwägung eingeflossen. Hinsichtlich der Belichtung sind die Auswirkungen ausführlich gutachterlich untersucht und bewertet worden, da hier in der Tat Auswirkungen auf das Schulgrundstück bestehen. Diese Auswirkungen können aber durch Umorganisation des Schulhofes aufgefangen werden. Die Wohnungen selbst sind ausreichend belichtet und belüftet, was auch durch die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen indiziert ist (im Gegensatz zu großen Teilen der in der Umgebung vorhandenen Altbebauung).

Die angesprochene hochwertige Architektur ist für sich genommen kein Ausgleich für Dichte, spielt aber in der Beurteilung des Gesamtzusammenhangs insbesondere des Landschaftsbildes, Aspekten der Denkmalpflege und der städtebaulichen Einordnung eine Rolle. Ihre Umsetzung ist im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Die wirtschaftlichen Belange des Eigentümers sind nicht „unbeachtlich“, sondern gegen andere Belange abzuwägen. Im Ergebnis hält der Plangeber den gefundenen Ausgleich zwischen einer möglichst hohen Grundstücksausnutzung einerseits und den Umweltbelangen und Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für angemessen.

Zu 3. Auch das „Einfügen“ eines Neubaus in die vorhandene Umgebungsbebauung ist ein zulässiger Gesichtspunkt im Rahmen der planerischen Abwägung (vgl. §1 Absatz 6 Nr. 4 BauGB: Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile). Die Begründung für die Zulässigkeit wird nicht aus §34 BauGB abgeleitet, sondern aus den in der Begründung genannten städtebaulichen Gründen, die es - unabhängig von der fehlenden Bindung an die BauNVO - gem. § 17 Abs. 2 BauNVO erlauben, von den angegebenen Obergrenzen des § 17 BauGB abzuweichen. Das Vorhaben orientiert sich städtebaulich an der baulichen Struktur der umgebenden Quartiere und der Altbau-Wohnviertel der Berliner Innenstadt, wo eine der Umgebung angepasste Dichte- und Höhenentwicklung städtebaulich angemessen ist. Zu berücksichtigen ist außerdem der denkmalgeschützte Gebäudebestand und die Grundstückssituation im Plangebiet, die eine Weiterführung der Bebauung als Brandwand- und Grenzbebauung nahelegt.

Abstandsflächen

Es wurde angemerkt, dass die Einhaltung der Abstandsflächen überprüft werden müssen, da dies anhand der Unterlagen nicht zu überprüfen war.

Abwägung

Die Abstandsflächen für die Gebäude und die geplanten Balkone, die ebenfalls Abstandsflächen erfordern, werden eingehalten. Dies wird im Rahmen der Genehmigung von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zusätzlich geprüft. Von dem Vorhaben werden keine spürbaren nachteiligen Auswirkungen ausgehen, wie die Verschattungsstudie gezeigt hat. Das gilt jedenfalls nach der im Durchführungsvertrag festgeschriebenen Umgestaltung des Schulhofes.

Auswirkungen auf die Umwelt

Es wird bemängelt, dass die Themen Immissionsschutz (Verkehrslärm, Baulärm), Artenschutz, Klimaschutz und sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Baumschutz sowie Landschaftsbild ungenügend oder gar nicht Berücksichtigung gefunden haben.

1. Hinsichtlich der Festsetzungen zum Lärmschutz wurden die Festsetzungen dahingehend bemängelt, dass sie nur ungenügend auf den Gewerbelärm abzielen, bzw. hier mit passiven Schallschutzmaßnahmen reagiert wird. Außerdem werden Befürchtungen vor zunehmendem Verkehrslärm und unzumutbarem Baulärm geäußert.
2. Zum Thema Artenschutz wird darauf hingewiesen, dass durch die Planung ein unerlaubter Eingriff erfolgt von dem nicht befreit werden kann. Weiterhin werden die Maßnahmen zur Minderung bzw. zum Ausgleich als nicht hinreichend erachtet.
3. Die Planung trägt nicht dazu bei, "in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz eine menschenwürdige Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen zu sichern" und zu entwickeln. Es werde direkt gegen den Auftrag des Gesetzgebers gearbeitet und ein forcierter Beitrag zur unverantwortlichen Nachverdichtung der Berliner Innenstadt geleistet.
4. Auch der Baumschutz ist nach Ansicht der Einwender nicht genügend berücksichtigt worden, da die meisten der auf dem Grundstück stehenden Bäume gefällt werden müssen, sowie die weitgehende Inanspruchnahme des Grundstückes für Bebauung. Neben den Baumschutz- und Klimaschutzaspekten wird die Bedeutung der Bäume auch für die nähere Umgebung (Baumgesäumte Straßenzüge) des Quartiers hervorgehoben.
5. Die Störung des Landschaftsbildes wird durch die geplante Änderung des Daches durch Aufstockung, Solaranlage und Dachform gesehen.
6. Negative Auswirkungen auf Durchlüftung und Belichtung der Geisbergstraße und Umgebung werden durch die Aufstockung und den Ergänzungsbau befürchtet. Als besonders betroffen wird die nördlich gelegene Schule angesehen und die vorgesehenen Maßnahmen als nicht ausreichend erachtet.

Abwägung

Zu 1. Für das Projekt wurde die entstehende Lärmbelastung gutachterlich untersucht. Die relevanten Lärmbelastungen resultieren aus dem Verkehr. Hier ist zu unterscheiden zwischen dem allgemeinen Verkehr der angrenzenden Straßen Geisberg- und Welsersstraße und dem Quell- und Zielverkehr der aus Fahrten der künftigen Bewohner und gewerblichen Nutzer ausgeht. Die mögliche künftige Nutzung von Gewerbeflächen durch die Deutsche Post AG ist ausdrücklich Teil des untersuchten gewerblichen Verkehrs aus Sicht der Bestandswahrung. Anders als im Bestand kann dieser nicht mehr die rückwärtigen Grundstücksbereiche nutzen, sondern nur noch die Tiefgaragenzufahrten; dadurch ergibt sich auch eine Begrenzung von Fahrzeuggröße und -zahl. Nach den Ergebnissen des Gutachtens wären danach Lärmschutzvorkehrungen für die Wohnnutzung ausschließlich im Bereich der Tiefgaragenausfahrt an der Welsersstraße erforderlich. Nicht störendes Gewerbe ist nach den Festsetzungen weiterhin zulässig. Die Post, sollte sie den Standort dort weiter nutzen, ist aufgefordert, den Nachweis dafür zu erbringen. Somit verbleiben die Immissionen aus dem Verkehr, für die Maßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 11 angeordnet werden. Für die Nachbarschaft haben die aus dem Projekt neu generierten Verkehre keine Auswirkungen; das gilt auch dann, wenn die Post den – veränderten – Standort weiter nutzen sollte.

Die Auswirkungen des Verkehrs wurden auch hinsichtlich der Lärmentwicklung gutachterlich untersucht. Der durch das Bauvorhaben zusätzlich erzeugte Verkehr führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen und schädlichen Auswirkungen auf die Umgebung.

Baulärm ist ein unausweichlicher Bestandteil einer baulichen Entwicklung, gleichzeitig sind die rechtlichen Rahmenbedingungen und die Ruhebedürfnisse der Anlieger zu beachten. Die einschlägigen Regelwerke – (§ 11 BauO Bln, AVV Baulärm, LImSchG, BImSchG) schaffen einen angemessenen Ausgleich zwischen den

Belangen des Bauherrn und der Anwohner; ihre Beachtung wird durch die zuständigen Behörden sichergestellt.

- Zu 2. Die Auswirkungen und die zu treffenden Maßnahmen sind im Gutachten ausführlich dargelegt. Ein Antrag auf Befreiung wurde an die für Artenschutz zuständige Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gestellt. Dort wurde eine naturschutzrechtliche Befreiung nach § 67 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erteilt.

Die Befreiung erfolgt mit dem Hinweis auf die Erfüllung von Auflagen (Beachtung der Brutperiode, gutachterliche Begleitung und rechtzeitige Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen (Ersatznistkästen)). Die angegebenen Maßnahmen sind in der Projektplanung bereits berücksichtigt und auch Gegenstand des Durchführungsvertrages. Die zuständige Abteilung der Senatsverwaltung hat hier von der Möglichkeit auf Befreiung gemäß § 67 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG Gebrauch gemacht. Eine Befreiung kann gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall (d.h. Aufrechterhaltung des Verbots und Versagung der Befreiung) zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Dies wurde hier erkannt und begründet.

- Zu 3. Mit Blick auf Klimaschutz und sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist zu sagen, dass das Grundstück keine besonderen Freiraum- oder naturräumlichen Qualitäten aufweist. Der vorhandene Baumbestand hat keine besondere Wertigkeit, ist zum Teil aber nach der Baumschutzverordnung geschützt so dass hierfür ein Ersatz nach Maßgabe der Baumschutzverordnung zu leisten ist. Durch die Umsetzung der Maßnahmen (Begrünung, Dachbegrünung) wird der im Landschaftsplan geforderte Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,3 nach Umsetzung der Maßnahmen mit 0,3 (errechnet 0,35) übererfüllt und trägt damit auch zur Verbesserung der Umweltqualität bei. Ausgangswert ist ein BFF im Bestand von 0,2.

Schon im Bestand ist das Grundstück zu 72% versiegelt und weist keine besondere Wertigkeit auf. Bis auf eine ca. 100m² große Fläche zwischen Denkmal und Schulgrundstück an der Welslerstraße bestehen die unversiegelten Freiflächen (ca. 1.450m²) aus Schotterflächen, ohne besondere Bodenfunktionen, die als Stellplätze genutzt werden.

Die Alternative zur Nachverdichtung besteht in einer Besiedlung weiter außerhalb. Hier ist eine Abwägung zwischen der verdichteten verkehrsgünstigen Innenstadtlage und weiter außerhalb liegenden, ggf. Verkehr erzeugenden Lagen zu treffen.

- zu 4. Der vorhandene Baumbestand weist keine besondere Wertigkeit auf, ist zum Teil aber gem. Baumschutzverordnung geschützt so dass hierfür ein Ersatz nach Maßgabe der Baumschutzverordnung zu leisten ist. Eine besondere Bedeutung für die nähere Umgebung und Prägung hinsichtlich der zitierten baumgesäumten Straßenzüge kann nicht erkannt werden. Es handelt sich ausschließlich um Bäume im von der Straße abgewandten und zum Teil nicht einsehbaren Grundstücksteil. Pflanzungen im öffentlichen Raum sind von der Maßnahme nicht betroffen.

- zu 5. Das denkmalgeschützte Gebäude ist von der Anlage her in die damalige Parzellenstruktur eingepasst. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, d.h. die Planung bezieht sich auf ein konkretes Projekt, das durch die zur Erläuterungen des Projektes vorliegenden Unterlagen beschrieben wird. Dazu gehören u.a. Ansichten, Schnitte Projektbeschreibungen etc. Das Projekt ist im laufenden Planungsverfahren sowohl mit dem Stadtplanungsamt als auch mit den Denkmalbehörden des Bezirkes (untere Denkmalschutzbehörde) und des Landes Berlin (obere Denkmalschutzbehörde) abgestimmt worden. Die Abstimmungen betrafen insbesondere die Lage, Gebäudeanschlüsse, Höhen und Dachlandschaft der Bebauung.

- zu 6. Die Auswirkungen auf die Umgebung, insbesondere den angrenzenden Schulhof, wurden eingehend ermittelt, im Durchführungsvertrag sind geeignete Kompensati-

onsmaßnahmen geregelt; dabei handelt es sich um den Umbau des Schulhofes. Dies führt zu einer generellen Aufwertung des gesamten Schulgeländes, da durch die Maßnahmen die Aufenthalts- und Sportbereiche funktionsoptimiert angeordnet werden können. Die Schule selbst ist nicht betroffen. Die Planung ist mit der Schulverwaltung abgestimmt.

Da es sich bei den seitlich des Denkmals angeordneten ergänzenden Bebauungen um Anbauten und nicht um Lückenschließungen handelt, ist eine erhebliche Auswirkung auf die allgemeine Durchlüftung nicht zu erwarten. Kleinräumige Änderungen der Luftbewegungen sind aber mit jedem Bauvorhaben verbunden, diese werden im Rahmen der Abwägung aller Belange hingenommen, da sie notwendige Folge der Komplettierung der Bebauung und der Schaffung von Wohnflächen ist.

Verkehr und Stellplätze

Gegenstand der Stellungnahmen waren im Wesentlichen

1. die zu geringe Anzahl der Stellplätze, da negative Auswirkungen auf die öffentlichen Stellplätze der Umgebung befürchtet werden sowie
2. negative Auswirkungen durch zunehmenden Verkehr und damit verbundene Anregungen für verkehrslenkende Maßnahmen.

Abwägung

- Zu 1. Nach bestehender Rechtslage muss kein Stellplatznachweis für das Projekt erfolgen. Bei der Errichtung von Gebäuden mit reiner Wohnnutzung sind gemäß § 50 Bauordnung für Berlin (BauO Bln) nur Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in ausreichender Anzahl herzustellen. Auch die Bereitstellung von Stellplätzen für benachbarte Nutzungen kann nicht herangezogen werden.

Die Reduzierung der Stellplätze ist eine Maßnahme in einem Gesamtpaket, den Individualverkehr in den Städten zu reduzieren. Der Verzicht auf den Nachweis einer bestimmten Anzahl von Stellplätzen einerseits, der Parkraumbewirtschaftung mit der Priorisierung des Anwohnerparkens andererseits führt zu einer Reduzierung der öffentlichen Parkplätze, die dauerhaft und andernorts oft unentgeltlich zur Verfügung stehen. Dies hat direkte Auswirkungen auf den sogenannten Modal Split - dem Verhältnis von motorisiertem Individualverkehr zu Umweltverbund (Öffentlicher Nachverkehr, Fußgänger- und Radverkehr) - insbesondere wenn eine günstige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht.

Ein kompletter Verzicht auf die Herstellung von Stellplätzen ginge allerdings an den realen Erfordernissen vorbei. Insofern ist die Bereitstellung einer nicht unerheblichen Zahl von Stellplätzen über die für gewerbliche Nutzer benötigten hinaus, eine Entlastung gegenüber dem, was vom Gesetz her gefordert werden kann. Die Bauverpflichtung und Verortung der Stellplätze ist Bestandteil der Projektplanung und wird im Durchführungsvertrag geregelt.

- Zu 2. Die geplanten Nutzungen erzeugen ein Kfz-Verkehrsaufkommen von ca. 380 Kfz-Fahrten pro Tag. Dies wurde gutachterlich untersucht und ist im Rahmen der Leistungsfähigkeit der betroffenen Straßen abwickelbar und führt zu keinen Einschränkungen im Verkehrsablauf und der Leistungsfähigkeit der ampelgeregelten Kreuzung.

Die Geisberg- und die Welserstraße sind bereits Teil eines verkehrsberuhigten Bereiches (Tempo 30-Zone). Weitere verkehrslenkende Maßnahmen wie Geschwindigkeitsbeschränkungen, Durchfahrtsverbote oder Ausweisung von Spielstraßen können im Rahmen des Bebauungsplans nicht festgesetzt werden. Entscheidungen darüber trifft der Fachbereich Straßen des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg in Abstimmung mit der Verkehrslenkung Berlin.

Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche (hier: der Welsnerstraße) und die Zahl und Anordnung von Parkplätzen oder die Einrichtung von Einbahnverkehren ist - wie im Land Berlin generell geregelt - nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern wird von der Straßenverkehrsbehörde geregelt. Der Hinweis darauf ist in der textlichen Festsetzung Nr. 18 zu finden.

Technische Infrastruktur

Es wird die Möglichkeit der geordneten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in Zweifel gezogen, da nach Ansicht des Einwenders das vorhandene Kanalsystem bereits jetzt überlastet scheint.

Abwägung

Das Grundstück ist im Bestand schon zu 72% versiegelt und von mind. 60% der vorhandenen Flächen wird das Wasser in die vorhandene Kanalisation abgeleitet. Durch die geplante Bebauung und Befestigung von Freibereichen wird zusätzliche Fläche versiegelt. Ein Teil der Flächen muss versickerungsfähig angelegt werden. Gleichzeitig wird ein hoher Anteil der Dachflächen begrünt, dadurch wird die Menge des einzuleitenden Regenwassers reduziert oder beim Anfall größerer Mengen erheblich verzögert, was zu einer Entlastung des Netzes beiträgt.

Für jedes Bauvorhaben muss die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers von den Berliner Wasserbetrieben (BWB) genehmigt werden. Die BWB prüfen dazu im Einzelfall die Kapazitäten und fordern ggf. weitergehende Maßnahmen zur Rückhaltung.

Denkmalschutz

Den Einwendern erschienen die Belange des Denkmalschutzes im Allgemeinen nicht hinreichend berücksichtigt, insbesondere kritisiert wurde dass

- bei der Errichtung der zusätzlichen Wohnbebauung zu wenig denkmalgerecht vorgegangen sei,
- sich das Townhouse und das Dachgeschoss nicht in das Straßenbild der Welsnerstraße einfügen,
- der Gesamteindruck bzw. das Erscheinungsbild des historischen Baukörpers durch die Aufstockung und den Ergänzungsbau massiv verändert und beeinträchtigt werden.
- die Entwürfe die Erhaltung und Aufnahme der historischen Fassadenelemente und des Daches nicht ausreichend berücksichtigen und

Abwägung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, d.h. die Planung bezieht sich auf ein konkretes Projekt, das durch die zur Erläuterungen des Projektes vorliegenden Unterlagen beschrieben wird. Die Pläne sind Bestandteil der Projektplanung und des Durchführungsvertrages. Dazu gehören u.a. Fassadenansichten, Schnitte und Projektbeschreibungen, die im laufenden Planungsverfahren sowohl mit dem Stadtplanungsamt als auch mit der unteren und oberen Denkmalpflege abgestimmt worden sind.

Dabei sind auch die Bezüge von Alt- und Neubau insbesondere hinsichtlich der Höhenentwicklung und der Gebäudeanschlüsse thematisiert und Einigungen gefunden worden. Der vorliegende Entwurf ist das Ergebnis dieser Abstimmungen, in deren Folge die Architekten verschiedene Anpassungen in ihren Entwürfen zu leisten hatten, bis der vorliegende Kompromiss gefunden war. Dabei ging es nicht primär um eine Angleichung der Fassadengestaltung der Anbauten, als eine Har-

monisierung der Anschlüsse. Die Anbauten sollen sich in einer modernen Architektur präsentieren, aber eben bestimmte Bezüge respektieren und aufnehmen.

Das ursprüngliche Dach von 1927 war eine Steildachkonstruktion mit einer Neigung von ca. 50°, deren Firsthöhe ca. 8,10m über die derzeit vorhandene Firsthöhe hinausging. Der Dachaufbau bezieht sich in der Ausdehnung auf die in alten Plänen dokumentierten Dachform von 1927, straßenseitig bleibt der geplante Dachaufbau innerhalb dieser (gedachten) Kontur, die Gesamthöhe ist insgesamt niedriger als das historische Dach.

Zum Durchführungsvertrag, Wohnraum und Mieten

Es wird angemerkt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Leitlinien des Senates zum sozialverträglichen Wohnungsbau und den Abschluss städtebaulicher Verträge umgehen soll. Es wird kritisiert, dass die in Aussicht genommenen Regelung für 3 von insgesamt 129 WE für „sozialgerechte Wohnnutzungen“ unzureichend und unverbindlich seien. Ziel der Wohnungspolitik sollte die Schaffung von Wohnraum sein, der auch für Haushalte mit geringem Einkommen finanzierbar ist.

Abwägung

Der Plangeber hat erwogen, den Vorhabenträger im Sinne des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ an den sozialen Folgekosten der Schaffung neuen Wohnraumes zu beteiligen und für die Schaffung sozialverträglichen Wohnraumes zu sorgen. In Abstimmung mit dem Bezirk hat sich der Vorhabenträger dazu verpflichtet, dauerhaft Räume für eine therapeutische Wohngemeinschaft und Appartements für betreutes Wohnen für Menschen mit psychischer Behinderung zu schaffen; zusätzlich finanziert er den Umbau und die Aufwertung der angrenzenden Schulanlagen. Von der Verankerung weiterer Pflichten wurde nach Abwägung der Belange abgesehen.

Berücksichtigt wurde zunächst, dass der Planungsprozess für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits seit längerem andauert; der Inhalt der Leitlinien zum „Berliner Modell“ war dabei nicht absehbar, eine Berücksichtigung der erst kurz vor der öffentlichen Auslage veröffentlichten Leitlinien hätte zu einer erheblichen Verzögerung geführt. Zudem hätte die Aufnahme weiterer, im Planentwurf nicht vorgesehener Pflichten und Bindungen die wirtschaftlichen Grundlagen der Planung in Frage gestellt, auf die die gegenwärtige Eigentümerin vertraut hat und vertrauen durfte. Hinzu kommt, dass die städtebaulich erwünschte Umnutzung des Geländes wegen der denkmalschutzrechtlichen Auflagen ohnehin mit erhöhtem Aufwand verbunden ist.

Die von der Senatsverwaltung für Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt herausgegebene Leitlinie ist keine gesetzliche Grundlage. Sie dient dazu, berlinweit eine einheitliche Basis für den Abschluss von städtebaulichen Verträgen im Zusammenhang mit Wohnungsbau herzustellen. Abweichungen sind im Einzelfall möglich, wenn hierfür sachliche Gründe (z.B. Vertrauensschutz) bestehen.

Dass die in Aussicht genommene Regelung der Bereitstellung von Wohnraum für besondere Gruppen unverbindlich sei, ist nicht richtig, vielmehr verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zur Bereitstellung "solange das Gebäude besteht". Dies geht über die in den Leitlinien des „Berliner Modells“ vorgesehene Bindung von 20 Jahren für die Bereitstellung von vergünstigtem Wohnraum hinaus. Hinsichtlich der für soziale Zwecke dauerhaft zur Verfügung stehenden Fläche von rund 200 qm ist der Plangeber der Auffassung, dass dadurch ein Ausgleich zwischen den Eigentümerinteressen und den Belangen der sozialgerechten Bodennutzung hergestellt wurde .

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden auch die Behörden von der Beteiligung der Öffentlichkeit in Kenntnis gesetzt. Insgesamt gingen 2 Stellungnahmen von Behörden ein, wovon eine Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes abwägungsrelevante Belange enthielten.

1. Es bestehen grundsätzliche Bedenken zur textlichen Festsetzung 11 [Anm.: Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Tiefgarageneinfahrten aufgrund von Lieferverkehren (Anlagenlärm n. TA-Lärm)] im vorliegenden Bebauungsplan 7-40VE. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann der textlichen Festsetzung 11 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-40 VE nicht zugestimmt werden.
2. Es wird angemerkt, dass die Nutzung des Spielfeldes 29*17 auf der Freifläche der Finow-Grundschule im Rahmen des Betriebes der Schule während deren Öffnungszeiten diese Nutzung einer Privilegierung nach § 22 Abs 1a BImSchG unterliegt. Darüber hinaus unterliegt Schulsport nach der 18. BImSchV ebenfalls einer Privilegierung. Für die Nutzung außerhalb der Schulzeiten sind die Anforderungen der 18. BImSchV maßgeblich. Ist geplant, das Feld auch außerhalb der Schulzeit zu nutzen, wird empfohlen die schalltechnische Untersuchung zum Sportanlagenlärm gemäß 18. BImSchV auf die Außenflächen zu erweitern.

zu 1. Für das Projekt wurde die entstehende Lärmbelastung gutachterlich untersucht. Die relevanten Lärmbelastungen resultieren aus dem Verkehr. Hier ist zu unterscheiden zwischen dem allgemeinen Verkehr der angrenzenden Straßen Geisberg- und Welsersstraße und dem Quell- und Zielverkehr der aus Fahrten der künftigen Bewohner und gewerblichen Nutzer ausgeht.

Die mögliche künftige Nutzung von Gewerbeflächen durch die Deutsche Post AG ist ausdrücklich Teil des untersuchten gewerblichen Verkehrs aus Sicht der Bestandswahrung. Anders als im Bestand kann dieser nicht mehr die rückwärtigen Grundstücksbereiche nutzen, sondern nur noch die Tiefgaragenzufahrten; dadurch ergibt sich auch eine Begrenzung von Fahrzeuggröße und -zahl. Nach den Ergebnissen des Gutachtens sind wären danach Lärmschutzvorkehrungen für die Wohnnutzung ausschließlich im Bereich der Tiefgaragenausfahrten erforderlich.

Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zusammen mit dem Durchführungsvertrag ermöglicht die Nutzung durch das Wohnen nicht störendes Gewerbe. In der Planung des Eigentümers sind für gewerbliche Nutzungen rund 1.000 qm Geschossfläche vorgesehen. Da mit Umsetzung des Vorhabens ein Betrieb der Post im bisherigen Umfang nicht mit der festgesetzten Nutzung verträglich ist, muss die Post, will sie den Standort dort weiter nutzen, den Nachweis für die Wohnverträglichkeit erbringen.

Die Festsetzungen werden angepasst. Die bemängelte Festsetzung Nr. 11 kann entfallen und wird gestrichen. Somit verbleiben die Immissionen aus dem Verkehr, für die Maßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 11 (neue Nummerierung, bisher 9 und 10) angeordnet werden.

zu 2. Es werden nur die Sporthalle, aber nicht die Außenanlagen für Vereinssport genutzt (siehe III.2.1, Seite 33 der Planbegründung). Die Immissionen des Hallenbetriebes wurden gutachterlich auch mit Blick auf die 18. BImSchV untersucht (Lärmkontor, Untersuchung vom 1.7.2014). Dabei wurden keine Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte festgestellt.

Aufgrund der Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren wurden Änderungen der textlichen Festsetzungen notwendig. Weiterhin wurden Änderungen der Planzeichnung durch Anpassungen der Projektplanung bezüglich der Einhaltung der Abstandsflächen durch die Balkone und zeichnerische Berichtigungen der Planzeichnung notwendig.

Die erforderlichen Änderungen erfolgten in Form eines Deckblattes vom 21.01.2015.

IV.9 Festsetzung / Planreife

Nach dem Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 03.02.2015, die Vorlage zur Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-40VE vom 11.08.2014 mit Deckblatt vom 21.01.2015 an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen, wurde dort, nach Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung, der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-40VE vom 11.08.2014 mit Deckblatt vom 21.01.2015 sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-40VE gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB i.V. m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG am 18.02.2015 beschlossen.

Mit gleichem Beschluss wurde gemäß § 33 Abs. 1 BauGB die Planreife für das Vorhaben Geisbergstraße 6-9, Ecke Welser Straße 14 beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-40VE vom 11.08.2014 mit Deckblatt vom 21.01.2015 ist mit Schreiben vom 02.03.2015 und den erforderlichen Unterlagen gemäß AV Anzeigeverfahren der zuständigen Senatsverwaltung zur Festsetzung durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg angezeigt worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-40VE vom 11.08.2014 mit Deckblatt vom 21.01.2015 ist nach Überprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung mit Schreiben vom 29.04.2015 wie folgt rechtlich beanstandet worden:

- a. Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 des Durchführungsvertrages sollen der Projektplan und der Freiflächen- und Gestaltungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt werden. Diese Vereinbarung steht nicht im Einklang mit den tatsächlichen Absichten des Bezirksamtes, allein den vorhabenbezogenen Bebauungsplan inklusive des Vorhabenplans festzusetzen. Der Vorhabenplan hat darstellerisch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Einzug gefunden, so dass lediglich der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Plandokument per RVO festgesetzt werden muss. Auch gemäß der Begründung ist eine Festsetzung des Projektplans und des Freiflächen- und Gestaltungsplans nicht vorgesehen. Der Durchführungsvertrag ist durch eine ergänzende Vereinbarung zu berichtigen.
- b. Die TF 10 ist nicht konkret bestimmt, weil Satz 2 eine unbestimmte Alternativregelung beinhaltet. Die TF 10 lässt nicht erkennen, welche Maßnahmen mit welcher Wirkung zu treffen sind, um einen „ausreichenden“ Schallschutz zu gewährleisten.
- c. Hinsichtlich die TF 13 und der der TF 14 besteht eine Doppelregelung, da die Flächen zum Anpflanzen (TF 14) ebenfalls nicht überbaubare Flächen (TF 13) sind. Ferner mangelt es der TF 14 an Regelungen zu Art und Umfang der Begrünung. Das planerische Ziel ist nicht erkennbar.
- d. Die Begründung steht in den Punkten II.4, S. 16 bis II.5.2.1, S. 19 nicht im Einklang mit den Planfestsetzungen. Der Plan setzt keine Geschossezahlen fest. Somit kann die Zahl der Vollgeschosse auch nicht „zwingend“ festgesetzt sein. Ebenso sind die Gebäudehöhen nicht „zwingend“ festgesetzt, sondern nur als maximal zulässige Höhe. Hier bedarf es einer Korrektur der Begründung.

Die Grundzüge der Planung waren durch die Beanstandungen nicht betroffen.

Die Beanstandungen heilend wurden der vorhabenbezogene Bebauungsplan nebst Begründung und Vorhabenplan sowie der Durchführungsvertrag in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt folgendermaßen überarbeitet:

- zu a. Die Passage mit Projektplan und qualifiziertem Freiflächenplan (Freiflächen- und Gestaltungsplan) in § 5 Abs. 1 des Durchführungsvertrages wurde ersatzlos gestrichen, da die Pläne später unter Absatz 4 erneute aufgeführt werden. Ein entsprechender 1. Nachtrag zum Durchführungsvertrag wurde geschlossen.

zu b. Der letzte Satz der TF 10 wurde ersatzlos gestrichen, da die TF 10 auch ohne diesen Zusatz stehen kann. Die Formulierung war unbestimmt. Weitere Maßnahmen sind lärmschutztechnisch nicht erforderlich (Begründung S. 25,26), da mit der Steuerung der Grundrissgestaltung alles abgedeckt ist.

zu c. Die Doppelregelung wird mit einer neu formulierten TF 13 wie folgt vermieden:
„Die nicht überbaubare Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Terrassen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.“ Die TF 14 wird ersatzlos gestrichen.

zu d: Die notwendigen Korrekturen wurden vorgenommen. Die Begriffe wurden gestrichen und die Aussagen sinngemäß bearbeitet.

Wie von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gefordert wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan nebst Begründung der Bezirksverordnetenversammlung erneut zur Beschlussfassung vorgelegt und der Vorhabenplan sowie der Durchführungsvertrag zur Kenntnisnahme gegeben.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat mit Beschluss vom 23.06.2015 die Vorlage zur erneuten Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-40VE vom 11.08.2014 mit Deckblättern vom 21.01.2015 und 12.06.2015 an die Bezirksverordnetenversammlung überwiesen, dort wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-40VE vom 11.08.2014 mit Deckblättern vom 21.01.2015 und 12.06.2015 sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-40VE gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB (a.F.) i.V. m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG am 15.07.2015 erneut beschlossen.

Nach erneuter Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Schreiben II C 14 vom 16.09.2015) blieb der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-40VE unbeanstandet

Am2015 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-40VE vom 11.08.2014 mit Deckblättern vom 21.01.2015 und 12.06.2015 als Rechtsverordnung beschlossen.

Im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom2015, Nr., Seite wurde die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-40VE vom 11.08.2014 mit Deckblättern vom 21.01.2015 und 12.06.2015 veröffentlicht.

V RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578) in der bis zum Inkrafttreten des Vierten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283) geltenden Fassung, in Verbindung mit Artikel 4 des Vierten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs.

Berlin, den 11.11.2015

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

gez. Szalucki

VI ANHANG

VI.1 Textliche Festsetzungen

1. Im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.
3. Oberhalb der festgesetzten Oberkanten sind Überschreitungen durch Brüstungen und Geländer bis zu einer Höhe von 1,10 m über der Oberkante des Fertig-Fußbodens der jeweiligen Terrasse zulässig. Entlang der Geisberg- und der Welserstraße sind diese sichtdicht, ansonsten transparent auszuführen.
4. Oberhalb der festgesetzten Oberkanten von 55,6 m, 56,7 m, 58,3 m, 59,1 m und 59,5 m sind Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen, Antennen, Schornsteine sowie Ansaug- oder Abluftrohre bis zu einer Höhe von 0,6 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten zulässig, wenn sie in einem Winkel von maximal 45° von der Gebäudekante zurücktreten.
5. Auf den Dachflächen mit den festgesetzten Oberkanten von 55,6 m und 59,5 m darf jeweils ein Treppenhaus (Dachaustritt) bis zu einer Grundfläche von jeweils 12 m² die festgesetzten Oberkanten um bis zu 2,6 m überschreiten.
6. Die Dachaustritte müssen von den Dachkanten des jeweiligen Geschosses mindestens 1,6 m zurücktreten. Von Dachkanten entlang der Geisbergstraße muss der Abstand mindestens 2,6 m betragen.
7. Oberhalb der festgesetzten Oberkanten sind Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarenergie) bis zu einer Höhe von 0,8 m über der Oberkante des Dachbelages zulässig, wenn sie mindestens 1,35 m von den Außenkanten zurücktreten.
8. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
9. Innerhalb der Umgrenzungen der zulässigen Abweichungen dürfen die Baugrenzen durch ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar von Balkonen bis zu 2 m überschritten werden.
10. Zum Schutz vor Lärm muss zwischen den Punkten A und C, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zur lärmabgewandten Seite sein.
11. Zum Schutz vor Lärm müssen entlang der Geisbergstraße zwischen den Punkten A und B die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen im EG und im 1. OG ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'wres nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Fachbereich Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten.
12. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und

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

13. Die nicht überbaubare Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Terrassen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
14. Die Dachflächen sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen und Terrassen.
15. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
16. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
17. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
18. Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.