

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
I C 36-6142/7-36

Telefon: bei Durchwahl 90173-3989
intern: (9173-3989)

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin
über die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 7-36 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Ich bitte, gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen die nachstehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplans 7-36 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Vom 20. Mai 2026

Auf Grund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, in Verbindung mit § 7 Absatz 4 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist, verordnet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen:

§ 1

Der Bebauungsplan 7-36 vom 21. April 2016 für die Grundstücke Werdauer Weg 4/6, 10/12, 16, 20/30, 7/11, 19/27, 31/39, die Flurstücke 77, 87, 88, 93, 95 (Flur 54) und 61 (Flur 78) sowie einen Abschnitt der Bundesautobahn A 100 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilung Stadtentwicklung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können

bei der für die Stadtplanung zuständigen Abteilung des Bezirksamts kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Absatz 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Es wird darauf hingewiesen, dass unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Satz 1 Nummer 1 bis 3 genannten Verletzungen oder Fehler gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und die in Satz 1 Nummer 4 genannte Verletzung gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Absatz 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung:

Begründung zur Festsetzung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch siehe **Anlage A**

B. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I S. 257) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen:

Keine

D. Gesamtkosten:

Keine

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

Keine

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: keine

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine

G. Flächenmäßige Auswirkungen:

Der Bebauungsplanentwurf umfasst einen Geltungsbereich von ca. 7,7 ha, der nahezu komplett als Baugebiet Gewerbe ausgewiesen ist. Die Festsetzung des Gewerbegebietes schafft generell Planungs- und Investitionssicherheit für die ansässigen und die neu anzusiedelnden Betriebe. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans resultieren keine Bedarfe an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und öffentlichen Grünflächen.

H. Auswirkungen auf die Umwelt:

Mit den geplanten Festsetzungen gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie für die Umwelt /Schutzgüter einher. Das Plangebiet ist im Bestand durch eine intensive gewerbliche Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Die Grünfestsetzungen - vor allem die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen tragen zur Aufwertung des Erscheinungsbildes und zur Entseiegelung bei. Gleichzeitig erhöht sich dadurch der Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen. Sie übernehmen eine Pufferfunktion zwischen dem Plangebiet und den sensiblen Nutzungen in seiner Umgebung.

Die Auswirkungen auf die Umwelt und die unterschiedlichen Kompensationsmaßnahmen sind in der Planbegründung (Anlage 1) differenziert dargestellt und abgewogen. Planungsalternativen kommen nicht in Betracht. Abwägungsrelevante Kenntnislücken bestehen nicht. Ein gesondertes Monitoring zur Erfassung der Planfolgen über die gesetzlichen Regelungen hinaus ist nicht erforderlich.

Die Auswirkungen auf die Umwelt und die unterschiedlichen Kompensationsmaßnahmen sind in der Planbegründung (Anlage 1) differenziert dargestellt und abgewogen.

I. Zusammenfassende Erklärung:

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB siehe **Anlage B**

Berlin, den 20. Mai 2026

Christian G a e b l e r

Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Anlagen zur Vorlage an das Abgeordnetenhaus:

- **Anlage A:** Begründung zur Festsetzung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
- **Anlage B:** zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB



Begründung

zum Bebauungsplan 7-36

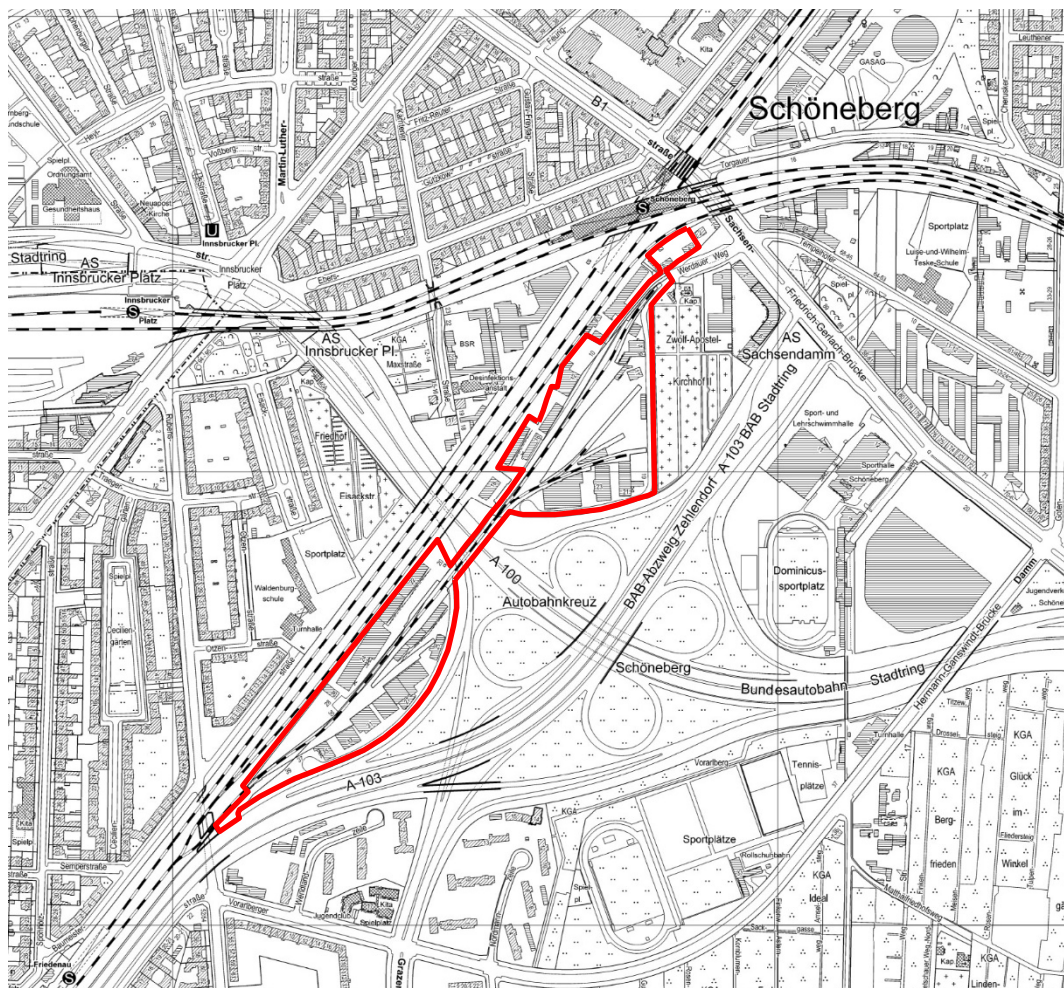
für die Grundstücke

Werdauer Weg 4/6, 10/12, 16, 20/30, 7/11, 19/27, 31/39,
die Flurstücke 77, 87, 88, 93, 95 (Flur 54) und 61 (Flur 78)
sowie einen Abschnitt der Bundesautobahn A 100

im Bezirk Tempelhof – Schöneberg

Ortsteil Schöneberg

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-36

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand	1
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	1
I.2	Plangebiet	2
I.2.1	Räumliche Grenzen des Geltungsbereichs	2
I.2.2	Eigentumsverhältnisse / Rechtsstatus der Brücke / Baulasten	2
I.2.3	Stadträumliche Einordnung	3
I.2.4	Bestandssituation.....	3
I.2.5	Verkehrerschließung	3
I.2.6	Technische Infrastruktur.....	4
I.3	Planerische Ausgangssituation	4
I.3.1	Bisheriges Planungsrecht	4
I.3.2	Landesentwicklungsprogramm / Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg....	5
I.3.3	Flächennutzungsplan	5
I.3.4	Stadtentwicklungsplanung	6
I.3.5	Bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept	7
II.	Planinhalt	8
II.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	8
II.2	Intention der Planung	8
II.3	Umweltbericht	10
II.3.1	Einleitung	10
II.3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	15
II.3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	30
II.3.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	30
II.3.5	Zusätzliche Angaben.....	31
II.4	Wesentlicher Planinhalt	34
II.5	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	34
II.6	Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	34
II.6.1	Art der baulichen Nutzung.....	34
II.6.2	Maß der baulichen Nutzung	36
II.6.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	37
II.6.4	Versorgungsflächen	38
II.6.5	Verkehrsflächen	38
II.6.6	Immissionsschutz.....	39
II.6.7	Grünfestsetzungen.....	39
II.6.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	41
II.6.9	Sonstige Festsetzungen.....	43
II.7	Nachrichtliche Übernahmen	43
II.8	Flächenbilanz	43
III.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	44
III.1	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse	44
III.2	Auswirkungen auf den Verkehr	44
III.3	Auswirkungen auf die Geräuschsituation / Lärmbelastung	46
III.4	Auswirkungen auf den Haushalt	46
IV.	Verfahren	47

IV.1	Mitteilung der Planungsabsicht	47
IV.2	Aufstellungsbeschluss	47
IV.3	Beschluss über die Erweiterung des Geltungsbereichs	47
IV.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	47
IV.5	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 48	48
IV.6	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	100
IV.7	Beschluss über die Änderung des Geltungsbereichs.....	130
IV.8	Beteiligung der Öffentlichkeit	130
	Stellungnahme.....	131
	Abwägung / Beschlussempfehlung.....	131
	Stellungnahme.....	138
	Abwägung / Beschlussempfehlung.....	138
IV.9	Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	174
	Rechtsgrundlagen.....	176
V.	Anhang	177
V.1	Textliche Festsetzungen	177
V.2	Weitere Hinweise	178

I. Planungsgegenstand

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Planaufstellung ist ein Antrag auf Vorbescheid beim Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg vom 18.04.2008 für die Ansiedlung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel auf einer Teilfläche des Grundstücks Werdauer Weg 10/16 (ca. 7.000 m² BGF). Die betreffende Fläche liegt im Geltungsbereich des 1964 festgesetzten Bebauungsplans XI-102, der ein Gewerbegebiet in offener Bauweise festsetzt. Großflächiger Einzelhandel wäre nach den mit dem Bebauungsplan (B-Plan) XI-102 fortgeltenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 hier prinzipiell zulässig. Der Bezirk hat jedoch die Unzulässigkeit des Vorhabens gemäß § 38 Baugesetzbuch (BauGB) festgestellt, da von einer Planfeststellung der Fläche auszugehen war. Aufgrund von Zweifeln des Antragstellers an der Planfeststellung wurde gegen den negativen Vorbescheid Widerspruch eingelegt. Dieser Widerspruch wurde von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die mit Schreiben vom 15. Juni 2009 das Bebauungsplanverfahren 7-36 an sich gezogen hat (siehe Kap. II.1 „Entwicklung der Planungsüberlegungen“), zurückgewiesen, da nach der Kartengrundlage des B-Plans XI-102 eine Teilfläche des Vorhabengrundstücks bereits vor 1960 und damit vor Inkrafttreten des B-Plans XI-102 nachweislich durch Bahnanlagen belegt war. Zwar wurde für diese in den 1960er Jahren errichteten Gleisanlagen weder ein förmliches Planfeststellungsverfahren durchgeführt, noch existiert ein Planfeststellungsbeschluss. Eine Bahnanlage kann aber auch ohne förmlichen Planfeststellungsbeschluss als gewidmet angesehen werden, wenn sie räumlich und funktional in den Betrieb der Bahn einbezogen ist. Aufgrund der Nutzung der vor 1960 vorhandenen und in den 1960er Jahren hinzugekommenen Gleisanlagen durch die zunächst zuständige Deutsche Reichsbahn und die bis 2001 zuständige Deutsche Bahn (DB Netz AG) ist somit das Vorhabengrundstück faktisch als Bahngelände gewidmet zu bewerten. Das beantragte Vorhaben, bei dem es sich um bahnfremde Nutzungen handelt, ist daher nach § 38 BauGB (Fachplanungsvorbehalt) unzulässig.

Eine Klage gegen die Zurückweisung des Widerspruchs wurde nicht erhoben.

Der am 10. August 2009 gestellte Antrag auf Vorbescheid für den Bau eines Möbelmarkts im nördlichen Teilbereich des Plangebiets (ca. 45.000 m² Verkaufs- und Lagerfläche) wurde vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg ebenfalls mit der Begründung der Planfeststellung abgelehnt, woraufhin ebenfalls ein Widerspruch gegen die Ablehnung eingereicht wurde. Auch dieser Widerspruch wurde von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben vom 13.01.2010 zurückgewiesen. Eine Klage gegen diese Zurückweisung wurde innerhalb der Frist nicht eingereicht.

Großflächiger Einzelhandel, der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans XI-102 zulässig wäre, widerspricht den Zielen des Flächennutzungsplans sowie des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 und des vorliegenden bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereichs, großflächiger Einzelhandel ist nach den übergeordneten Planungen hier nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan 7-36 ist somit erforderlich, um im Interesse der bezirklichen und überbezirklichen Zentrenstruktur und der Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung das vorhandene Gewerbegebiet planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig großflächigen Einzelhandel planungsrechtlich von der Zulässigkeit auszuschließen.

I.2 Plangebiet

I.2.1 Räumliche Grenzen des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-36 umfasst die Grundstücke Werdauer Weg 4/6, 10/12, 16, 20/30, 7/11, 19/27, 31/39, die Flurstücke 77, 87, 88, 93, 95 (Flur 54) und 61 (Flur 78) sowie einen Abschnitt der Bundesautobahn A 100 im Bezirk Tempelhof – Schöneberg, Ortsteil Schöneberg.

Das Plangebiet liegt zwischen der Trasse der Wannseebahn-S-Bahnstrecke 6033 (S-Bahnlinie S 1) bzw. der Fernbahnstrecke 6177 – zwischen den S-Bahnhöfen Schöneberg und Friedenau – und dem östlich angrenzenden Autobahnkreuz Schöneberg. Der nördliche Teilbereich des Plangebiets grenzt zudem im Osten an den Zwölf-Apostel-Kirchhof der Evangelischen Zwölf-Apostel-Kirchengemeinde.

Die Größe des Plangebiets beträgt insgesamt ca. 7,7 ha. Der nördliche Teilbereich ist ca. 4,1 ha und der südliche Teilbereich ca. 3,4 ha groß (ohne Brücke). Beide Bereiche sind über eine Brücke über die Autobahn (BAB A100) miteinander verbunden.

I.2.2 Eigentumsverhältnisse / Rechtsstatus der Brücke / Baulasten

Die Flächen des Plangebiets waren bisher überwiegend im Eigentum der „Verwertungsgesellschaft für Eisenbahnimmobilien GmbH & Co.KG“ mit der Vivico Real Estate GmbH als bevollmächtigtem Vertreter. Mit Grundstückskaufvertrag vom 30. August 2010 wurde sowohl der nördliche als auch der südliche Teilbereich des Plangebiets durch einen privaten Kaufinteressenten von der Vivico Real Estate GmbH erworben. Dieser hat zwischenzeitlich Teilflächen verkauft.

Die Fläche der Verbindungsbrücke über die Autobahn A 100 (Ebene unter der Brücke) gehört aufgrund der Autobahntrasse der Bundesstraßenverwaltung.

Die Klärung des Rechtsstatus der Brücke wurde seit dem Antrag der Vivico Real Estate GmbH auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken vom Oktober 2007 mit erheblichen Anstrengungen betrieben. Hierbei ging es weniger um die Klärung der Eigentumsverhältnisse – diese sind für Brücken nicht relevant – sondern vielmehr um die Fragen der Unterhaltungslast und der Verkehrssicherungspflicht.

Bisher oblag die Unterhaltung der Brücke (außer der darauf liegenden Straße und Gehwegflächen) der Bundesstraßenverwaltung. Grundlage dafür war eine Verwaltungsvereinbarung aus dem Jahr 1983 zwischen der Bundesstraßenverwaltung und dem Reichseisenbahnvermögen (Rechtsnachfolger Bundeseisenbahnvermögen). Diese Vereinbarung war mit einer sechsmonatigen Kündigungsfrist kündbar.

Zur Gewährleistung der dauerhaften Rechtssicherheit wurde am 07. Oktober 2010 ein Brückenunterhaltungsvertrag zwischen der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung), der Vivico Real Estate GmbH, dem Bundeseisenbahnvermögen und dem heutigen Eigentümer sowie ein Grundstücksübertragungsvertrag für Teilflächen im Bereich der Brückenwiderlager zwischen der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) und dem heutigen Eigentümer geschlossen. Mit dem Brückenunterhaltungsvertrag wird die Bundesstraßenverwaltung als Eigentümerin der Brücke einschließlich der Brückenentwässerungsanlagen, der Geländer und der Absturzsicherung festgelegt, zu deren Überwachung, Prüfung und Erhaltung sich die Bundesstraßenverwaltung künftig verpflichtet. Im Gegenzug verpflichtet sich der Käufer dazu, die Straßen- und Gehwegbeläge und die Gleisanlagen auf der Brücke sowie die Brückenbeleuchtung – die jeweils in sein Eigentum übergehen – künftig auf eigene Kosten zu überwachen, zu prüfen, zu unterhalten und zu erneuern. Hinsichtlich der Gleisanlagen gilt dies nur zur Vermeidung von Schäden für die Brückenkonstruktion. Entsprechende Zuständigkeiten gelten auch in Bezug auf die Verkehrssicherungspflicht.

Für den Fall der Notwendigkeit eines Brückenneubaus verpflichtet sich die Bundesstraßenverwaltung gemäß dem Vertrag, die Erreichbarkeit des südlichen Teilbereichs in geeigneter

Weise sicherzustellen (z. B. durch eine Behelfsbrücke). Es besteht jedoch keine Verpflichtung für die Bundesstraßenverwaltung, bei einem gegebenenfalls notwendigen Ersatzneubau der Brücke diese für den Bahnverkehr zu bemessen.

Beide Verträge sind mit der erfolgten Grundbucheintragung des Käufers als Eigentümer der von der Vivico Real Estate GmbH mit Kaufvertrag vom 30. August 2010 erworbenen Grundstücke am Werdauer Weg in Kraft getreten.

Für die Grundstücke im Plangebiet sind keine Baulasten eingetragen.

I.2.3 Stadträumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-36 befindet sich im Süden des Ortsteils Schöneberg im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Das unmittelbare Umfeld wird von den Verkehrsstraßen der Wannseebahn und des Autobahnkreuzes der A 100 (Berliner Stadtring) und der A 103 sowie dem Friedhof der Zwölf-Apostel-Gemeinde geprägt.

Jenseits der A 103 und der Wannseebahn schließen sich von Süden nach Nordwesten die Wohnbebauung entlang des Vorarlberger Damms bzw. der Baumeisterstraße, eine schulische Einrichtung in der Otzenstraße, der Friedhof Eisackstraße, überwiegend gewerbliche Nutzungen an der Kärntener Straße und die gründerzeitliche Wohnbebauung am S-Bahnhof Schöneberg an.

Der Werdauer Weg, der das Plangebiet erschließt, mündet in nordöstlicher Richtung in den Sachsendamm, der in Richtung Südosten die Anbindung an den ca. einen Kilometer entfernten S- und Fernbahnhof Südkreuz bildet.

Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich das ehemalige Gasag-Gelände mit dem Gasmeter Schöneberg. Das seit 1994 denkmalgeschützte und 78 m hohe Industriegebäude gilt als „Landmarke“ und markantes Wahrzeichen Schönebergs.

Östlich und südöstlich des Autobahnkreuzes befinden sich mehrere Sportanlagen, u. a. der Dominicus-Sportplatz und die Sporthalle Schöneberg sowie die Kleingartenanlagen am Prieserweg.

I.2.4 Bestandssituation

Im Plangebiet haben sich etwa 60 Gewerbebetriebe, insbesondere aus der Baubranche, angesiedelt. Darunter befinden sich z. B. ein Metallrecyclingbetrieb, ein Baustoff- und Holzhandel-Unternehmen, Anbieter für den Malerbedarf und Industrielackierung sowie für Produkte im Bereich Arbeitsschutz und Schweißtechnik und ein Auktionshaus.

Bebaut ist das Gebiet mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Gewerbebauten, im südlichen Teilbereich befinden sich auch fünf- und sechsgeschossige Bürogebäude.

Die Freiflächen, die bis zu 80 % versiegelt sind, werden als Lager- und Verkehrsflächen genutzt. Zudem befinden sich im gesamten Plangebiet nicht mehr genutzte Gleisanlagen.

I.2.5 Verkehrserschließung

Motorisierter Individualverkehr

Die übergeordnete Erschließung erfolgt durch den Sachsendamm (Teil der Bundesstraße 1), über den auch die Bundesautobahn (BAB) 100 und die BAB 103 unmittelbar erreichbar sind.

Das Plangebiet ist für den Kraftfahrzeugverkehr von der öffentlichen Straße Werdauer Weg (mit Anbindung an den Sachsendamm) über zwei private Erschließungsstraßen erschlossen, die als Sackgassen ausgebildet sind. Eine davon führt in direkter Verlängerung des Werdauer Wegs über die Brücke über die BAB 100 ins südliche Plangebiet. Die andere verläuft entlang der Friedhofsmauer um das nördliche Plangebiet.

Eine Erschließung des Gewerbegebiets, speziell des südlichen Teilbereichs, von Süden über die Rubensstraße kommt aus der Sicht des Plangebers sowie des Bezirksamtes Tempelhof-

Schöneberg aus verkehrstechnischen, lärmschutztechnischen (Belastung der angrenzenden Wohngebiete) und wirtschaftlichen Gründen nicht in Betracht und ist somit nur über die genannte Brücke möglich.

Schienenverkehr

Das gesamte Plangebiet (nördlicher und südlicher Teilbereich) war bis zum Abbau der Weiche von Süden aus über eine Brücke über die Rubensstraße an das Schienennetz (Trasse der Wannseebahn und Fernbahn) angebunden. Die stillgelegten Gleisanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-36 sind vollständig erhalten, jedoch teilweise zugewachsen.

Die Gleise wurden von der DB Netz AG bedient und bis zum 31.12.2001 befahren. Bis zu diesem Zeitpunkt haben die ansässigen Firmen die Gleise genutzt.

Da die DB AG für diesen Abschnitt der Brücke über die Rubensstraße, die Freistellung von Bahnbetriebszwecken beabsichtigt und die notwendige Sanierung der Brücke und Wiederanbindung an den Gleiskörper für einen privaten Nutzer aller Voraussicht nach nicht finanzierbar wäre, kann von einer Reaktivierung dieses Gleisanschlusses nicht mehr ausgegangen werden.

Eine Option stellt jedoch die Möglichkeit eines Gleisanschlusses direkt über die parallel zum Geltungsbereich verlaufende Bahntrasse aus Richtung Norden in das südliche Plangebiet einschleifend dar. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 7-36 stehen dem nicht entgegen.

Vor dem Hintergrund, dass eine Andienung von Gütern über die Bahn nicht nur aus wirtschaftlichen, sondern auch aus ökologischen und verkehrspolitischen Gründen sinnvoll ist, würde die Anbindung des südlichen Teilbereichs des B-Plans an das Schienennetz von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt unterstützt, die Initiative muss jedoch von dem privaten Interessenten ausgehen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch den angrenzenden S-Bahnhof Schöneberg (Ring- und Wannseebahn) sowohl in Ost-West- als auch in Nord-Süd-Richtung gut an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Am S-Bahnhof Schöneberg befinden sich zudem die Haltestellen zweier Buslinien, die das Plangebiet an die City Ost (Alexanderplatz) sowie die City West (Zoologischer Garten) anbinden.

In einer Entfernung von knapp einem Kilometer ist der S-, Regional- und Fernbahnhof Südkreuz zu erreichen.

I.2.6 Technische Infrastruktur

Die Erschließung des Geltungsbereichs mit technischer Infrastruktur ist in allen Versorgungsbereichen gesichert.

I.3 Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Bisheriges Planungsrecht

Bebauungsplan XI-102 / Bebauungsplan XI-A

Der 1964 festgesetzte Bebauungsplan XI-102 sichert in Verbindung mit dem Textbebauungsplan XI-A (1971) das überwiegende Plangebiet des B-Plans 7-36 als Gewerbegebiet (GRZ 0,3; GFZ 1,2; offene Bauweise) auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1968. Die Flächen entlang der Bahntrasse werden durch den B-Plan XI-102 jedoch nicht erfasst (s. u. Baunutzungsplan). Der Bereich der Verbindungsbrücke zwischen den beiden Teilbereichen ist im Bebauungsplan XI-102 mit einem Brückensymbol dargestellt und als Fläche ausgewiesen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist.

Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XI-102 handelt es sich um „Restflächen“ zwischen der Wannseebahn und dem Autobahnkreuz. Aufgrund der hohen Lärm- und Luftbelastung kam hier nur eine weniger sensible Gewerbenutzung in Frage. Gleichzeitig sollten hier durch die Autobahnplanung umzusetzende Betriebe angesiedelt werden.

Der Bebauungsplan XI-A wurde 1971 zur Änderung von Bebauungsplänen des (damaligen) Bezirks Schöneberg und des Baunutzungsplans in der Fassung vom 28. Dezember 1960 festgesetzt und leitet die Festsetzungen des Bebauungsplans XI-102 zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche in die Regelungen der Baunutzungsverordnung 1968 (BGBl. I S. 1237 mit Berichtigung BGBl. I S. 11) über.

Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) übernimmt die Flächen entlang der Bahntrasse, die nicht Bestandteil des Bebauungsplans XI-102 sind, nachrichtlich als Bahnflächen, die gemäß § 38 BauGB zu beurteilen sind.

Planfeststellung (Fachplanungsvorbehalt nach § 38 BauGB)

Für die gesamte Fläche der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 bestand während des Planverfahrens bis zum 25.04.2016 ein Planungsvorbehalt als planfestgestellte Bahnfläche.

Mit Schreiben vom 11.05.2016 wurde die Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken ab dem 26.04.2016 durch das Eisenbahn-Bundesamt beschieden.

I.3.2 Landesentwicklungsprogramm / Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) im Gestaltungsraum Siedlung. Die künftige Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz § 5 Abs. 1 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) 2007 auf diesen Raum gelenkt werden. Die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Gewerbegebiets ist hier zulässig.

Mit dem Ausschluss von großflächigem Einzelhandel wird dem Ziel 2.13 Abs. 1 LEP HR entsprochen, da das Plangebiet außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegt.

Mit der Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Gewerbegebiets soll die verbrauchernahe Versorgung in den vorhandenen zentralen Versorgungsbereichen gesichert und gestärkt werden. Dem Grundsatz der Raumordnung aus § 5 Abs. 4 LEPro 2007 wird damit entsprochen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt auch den Vorrang der Innenentwicklung gemäß Grundsatz der Raumordnung aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007.

Die in Aussicht genommenen Festsetzungen im Bebauungsplan 7-36 sind somit mit den Zielen der Raumplanung vereinbar. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.

I.3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 3. März 2020 (ABl. S. 1683), ist mit Abschluss des Änderungsverfahrens zum FNP (Schöneberger Linse, lfd. Nr. 05/11) für den südlichen sowie den nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-36 die Darstellung als Gewerbliche Baufläche maßgeblich. Dazwischen ist die Autobahn dargestellt. Außerdem liegt das Plangebiet im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Vor Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens zum Standort war der nördliche Teil des Geltungsbereichs des B-Plans 7-36 als gemischte Baufläche M1 dargestellt. Zur Sicherung der

gewerblichen Nutzung am Werdauer Weg wurde im November 2011 parallel zum Bebauungsplanverfahren die Flächennutzungsplan-Änderung eingeleitet (Ifd. Nr. 05/11) und mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 11. Oktober 2013 wirksam. Der Zwölf-Apostel-Kirchhof II wird von der Änderung nicht berührt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

I.3.4 Stadtentwicklungsplanung

Im Folgenden werden die Stadtentwicklungspläne (StEP) genannt, die Darstellungen für den Bereich des Plangebiets enthalten.

StEP Industrie und Gewerbe

Der Senat von Berlin hat am 25. Januar 2011 den Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe beschlossen. Dieser geht aus der Zusammenfassung der ehemals eigenständigen Konzepte "Stadtentwicklungsplan Gewerbe" von 1999 und "Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin" von 2004 hervor, die beide grundlegend überarbeitet wurden.

Der Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe, mit dem die stadtentwicklungsplanerischen Grundlagen zur Flächensicherung und -vorsorge für die Berliner Wirtschaft geschaffen werden, übernimmt für den südlichen Teilbereich des Plangebiets die Darstellung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche. Aufgrund des erst nach der Überarbeitung des Stadtentwicklungsplans Industrie und Gewerbe eingeleiteten FNP-Änderungsverfahrens ist der nördliche Teilbereich des B-Plangebiets noch nicht als gewerbliche Baufläche im StEP enthalten.

StEP Zentren

Der am 12. März 2019 vom Berliner Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 ersetzt den zuvor gültigen StEP Zentren 3 aus dem Jahr 2011 und enthält Rahmen setzende Vorgaben zur Weiterentwicklung der Berliner Zentren- und Einzelhandelsstruktur.

Der StEP Zentren 2030 sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-36 keine Einzelhandelsnutzung vor. Die östlich des Plangebiets gelegenen Flächen Sachsendamm und Sachsendamm (Nord) sind als Fachmarktagglomeration bzw. bezirklicher Fachmarktstandort ausgewiesen. Zudem befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebiets das Hauptzentrum Schlossstraße sowie das Stadtteilzentrum Kaiser-Wilhelm-Platz/Hauptstraße.

Fachmarktkonzept

Am 05.11.2013 hat der Senat das Fachmarktkonzept Berlin beschlossen. Es dient als branchenspezifische Vertiefung des StEP Zentren 3 und nimmt die Standortanforderungen und die stadtplanerischen Handlungsbedarfe insbesondere für Möbelhäuser sowie Bau- und Gartensmärkte in den Blick. Für das Plangebiet bekräftigt das Fachmarktkonzept, dass abgesehen vom Annexhandel stadtentwicklungsplanerisch keine Einzelhandelsnutzungen vorgesehen sind.

StEP Verkehr

Zur Gewährleistung von Mobilität, Verbesserung des Verkehrsflusses und gleichzeitig Begrenzung der unerwünschten Folgen des Verkehrs wurde 2003 ein Stadtentwicklungsplan Verkehr erstmals beschlossen und mit dem Senatsbeschluss vom 29. März 2011 fortgeschrieben.

Der das Plangebiet tangierende Sachsendamm ist zwischen dem Werdauer Weg bzw. S-Bahnhof Schöneberg und dem Autobahnanschluss (Kreuz Schöneberg) im Bestand 2011 als großräumige Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe I dargestellt. Im Planungshorizont 2025 wird der Sachsendamm für diesen Bereich als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) herabgestuft. Der Sachsendamm soll somit gemäß dem Entlastungskonzept zur Umorganisation des übergeordneten Straßennetzes in der Innenstadt von großräumigem Durchgangsverkehr entlastet werden.

Die Straße „Werdauer Weg“ ist nicht Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes.

StEP Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Mischwasserkanalisation und wird mit Niederdruck-Gas versorgt. Am Sachsendamm wird das Plangebiet von einer Gas-Mitteldruckleitung tangiert.

StEP Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima wurde vom Berliner Senat am 31. Mai 2011 beschlossen und liefert einen Orientierungsrahmen für die gesamstädtische räumliche Planung, um die Anpassungen an den Klimawandel zu bewältigen. Oberstes Ziel des StEP Klima ist es, die Lebensqualität der Berlinerinnen und Berliner unter heutigen und künftigen klimatischen Bedingungen zu erhalten und zu verbessern und so die Attraktivität innerstädtischer Wohn- und Lebensbedingungen zu sichern. Wesentliche Aufgabe ist somit die klimagerechte Anpassung des Bestands an die neuen Anforderungen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt sich laut dem Stadtentwicklungsplan Klima die aktuelle und künftige Situation im Wesentlichen wie folgt dar:

- Siedlungsraum mit hohem Versiegelungsgrad; über 50 % der versiegelten Fläche sind unbebaut,
- voraussichtlicher Zuwachs der Wärmebelastung am Tag und bei Nacht (bis 2050),
- Stadtbäume an diesem Standort sind potenziell empfindlich gegenüber einem Niederschlagsrückgang im Sommer.

Prioritärer Handlungsbedarf besteht im Handlungsfeld „Bioklima“. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-36 sind Potenziale zur bioklimatischen Entlastung durch die Entsiegelung unbebauter Flächen auszuschöpfen.

Um bei Starkregen Überläufe der Mischkanalisation zu verringern, benennt der StEP Klima als eine mögliche Maßnahme die Erweiterung und optimale Bewirtschaftung des Stauraums im Mischkanalisationssystem.

I.3.5 Bezirksliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin aus 2010, dessen Fortschreibung am 13. Dezember 2017 von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen wurde, sieht für den Bereich des Plangebiets keinen Bedarf an weiteren Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung vor, sondern empfiehlt eine Entwicklung der im Umfeld befindlichen Zentren, z. B. des bezirklichen Fachmarktstandorts Sachsendamm und der Fachmarkttagglomeration Sachsendamm.

In Bezug auf eine Entwicklung bzw. planungsrechtliche Sicherung neuer Fachmarktstandorte besteht in absehbarer Zeit keine Notwendigkeit. Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg verfügt bereits heute über sechs Fachmarktstandorte.

II. Planinhalt

II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Am 18. April 2008 wurde ein Antrag auf Vorbescheid beim Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin für die Ansiedlung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel gestellt. Daraufhin erteilte der Bezirk einen negativen Vorbescheid, da von einer Planfeststellung der Fläche auszugehen war (siehe Kapitel I.1). Im September 2008 teilte der Bezirk seine Absicht zur Aufstellung des Bebauungsplans 7-36 mit dem Ziel mit, gewerbliche Baufläche festsetzen und großflächigen Einzelhandel von der planungsrechtlichen Zulässigkeit ausschließen zu wollen.

Die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin lehnte das Vorhaben ebenfalls ab, da die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel nicht den Zielen des Flächennutzungsplans (für das südliche Plangebiet) sowie der Stadtentwicklungsplanung entspricht. Zudem verwies die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung auf das Planerfordernis und hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg gebeten, den von ihm vorbereiteten Bebauungsplan 7-36 umgehend weiterzuführen, weil der festgesetzte Bebauungsplan XI-102 großflächigen Einzelhandel zulässt. Das Bezirksamt kam dieser Bitte nicht nach.

Mit Schreiben vom 03. Juni 2009 wurde daher das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. II, gemäß § 8 Abs. 3 und § 13a Abs. 1 des Gesetzes über die Zuständigkeiten in der allgemeinen Berliner Verwaltung (AZG) in Verbindung mit § 10 Abs. 1, 2 und 3 sowie § 7 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) Berlin angewiesen, einen Bebauungsplan bzw. den B-Plan 7-36 kurzfristig aufzustellen, der den Planungszielen des Flächennutzungsplans und des Stadtentwicklungsplans Zentren 2020 angepasst ist, oder den festgesetzten Bebauungsplan XI-102 durch Änderung den beiden vorgenannten Plänen anzupassen.

Mit Schreiben vom 15. Juni 2009 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg erklärt, dass der Weisung nicht gefolgt wird. Somit hat die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung das Bebauungsplanverfahren 7-36 mit Schreiben vom 15. Juni 2009 an sich gezogen.

In den Geltungsbereich des B-Plans 7-36 sind auch überwiegend die Flächen entlang der Bahntrasse, die nicht Bestandteil des Bebauungsplans XI-102 sind und die gemäß dem Baunutzungsplan von 1960 als Bahnflächen gewidmet sind, einbezogen worden, um nach der Freistellung von Bahnbetriebszwecken (siehe Kap. I.3.1 „Bisheriges Planungsrecht / Planfeststellung“) eine weitere gewerbliche Nutzung zu sichern und großflächigen Einzelhandel auszuschließen.

Aufgrund der Einbeziehung dieser derzeit nicht als Gewerbegebiet gesicherten Flächen in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans 7-36 und da gegenwärtig kein weiterer Regelungsbedarf für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-102 besteht, kommt die Sicherung der Planungsziele im Rahmen einer Änderung des B-Plans XI-102 nicht in Frage.

II.2 Intention der Planung

Ziel des Bebauungsplanverfahrens 7-36 ist die Erhaltung und planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Gewerbegebiets – in Verbindung mit der Erhöhung des nach bisher geltendem Recht zulässigen Nutzungsmaßes – und der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel im Interesse der bezirklichen und überbezirklichen Zentrenstruktur und der Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung. Der Erhalt des bestehenden Gewerbegebiets „Werdauer Weg“, welches insbesondere durch kleine und mittelständische Betriebe geprägt ist, und der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel sind zudem durch den Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 28. Oktober 2009 (Drucks. Nr. 1214/XVIII) bestätigt worden.

Das Gelände am Werdauer Weg ist nicht Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereichs. Der StEP Zentren sieht für den Geltungsbereich keine Einzelhandelsnutzungen vor. Auch das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht keinen Bedarf für weitere Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung vor.

Östlich des Geltungsbereichs ist im StEP Zentren eine Fachmarktagglomeration (für nicht-zentrenrelevante Sortimente) dargestellt. Nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen sind somit vorrangig an diesem Standort anzusiedeln. Das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept verweist ebenfalls auf die bestehenden Fachmarktstandorte.

II.3 Umweltbericht

II.3.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Der inhaltliche Rahmen für den Umweltbericht ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung gemäß § 2 (4) auf das, „was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann“.

Neben der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Biotop, Biotopverbund und besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG), Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Mensch (Erholung, Gesundheit), Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz) abgeschätzt.

Die Beurteilung der Umweltwirkungen des Planvorhabens erfolgt schutzgutbezogen jeweils unter Berücksichtigung der ggf. nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich von nachteiligen Umweltwirkungen.

Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplans 7-36 ist die Erhaltung und planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Gewerbegebiets und gleichzeitig der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel im Interesse der bezirklichen und überbezirklichen Zentrenstruktur und der Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung.

Es wird eine Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 für das GE 1 festgesetzt werden, die einer GFZ von ca. 1,2 entspricht und für die Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 eine BMZ von 10,0 festgesetzt, was einer GFZ von ca. 2,4 entspricht. Zudem werden im Gewerbegebiet GE 1, GE 2 und GE 3 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt und die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 50,0 m über NHN im GE 1, 58,0 m über NHN im GE 2 und auf 60,0 m über NHN im GE 3 begrenzt. (siehe auch Kap. II.6.2)

Entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze sind die Baufelder um zehn Meter zurückgesetzt. Die südliche Spitze des Plangebiets wird von Bebauung freigestellt.

Für einen Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB in einer Größenordnung von insgesamt rd. 6.800 m² festgesetzt worden (textliche Festsetzung Nr. 7).

Eine detaillierte Begründung des Planinhaltes und der getroffenen Festsetzungen ist dem Kapitel II.6 zu entnehmen.

Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Die überörtlichen Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in den entsprechenden Fachgesetzen und Fachplanungen beschrieben.

Fachgesetze

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328), Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25.09.2019 (GVBl. S. 612)

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzrechts sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, um

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie den Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer zu sichern (§ 1 BNatSchG).

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren (§ 13 BNatSchG)

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG).

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans bedarf es einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 (1) BNatSchG, wenn das in der Bauleitplanung in Aussicht genommene Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 (1) oder (2) des BNatSchG erfüllt. Dagegen bedarf es gemäß § 44 (5) des BNatSchG nicht der Feststellung einer Ausnahme- oder Befreiungslage durch die zuständige Naturschutzbehörde, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO)

Gemäß § 2 BaumSchVO (Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin vom 11.01.1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 08.05.2019 (GVBl. S. 272)) sind alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die Baumschutzverordnung, dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden.

Nach § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume ohne die nach § 5 erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Weiterbestand zu beeinträchtigen.

Bodenschutzgesetz / Baugesetzbuch

Die gesetzliche Grundlage zur Untersuchung und Bewertung der Beeinträchtigung des Menschen durch die Bodenbeschaffenheit und zur Beeinträchtigung des Bodens bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz aus dem Jahr 1998 (BBodSchG) und die auf Grund dessen 1999 erlassene Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Als gesetzliche Grundlage zur Untersuchung und Bewertung der Beeinträchtigung des Grundwassers ist das BBodSchG nur begrenzt verwendbar, da vom Gesetzestext her das Grundwasser im Anwendungsbereich des Wasserrechts verbleibt.

Grundwasseranalysen sind in Berlin anhand der Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS) und der sanierungsbedürftigen Schadenswerte (SSW) der Berliner Liste von 2005 zu bewerten. Die Berliner Liste 2005 enthält eine Liste von Beurteilungswerten für Feststoffgehalte in Böden, bei deren Überschreitung eine hinreichende Wahrscheinlichkeit für den Eintritt von Grundwasserschäden begründet werden kann.

Im Bodenschutzgesetz und auch im Baugesetzbuch (**BauGB**) wird zudem der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 BauGB ist dieser Belang mit in die Umweltprüfung einzustellen.

Die Vermeidung und der Ausgleich möglicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) / Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.09.2019 (GVBl. S. 612)

Die gesetzliche Grundlage zur Bewertung möglicher Beeinträchtigungen des Grundwassers bildet das Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) und das Berliner Wassergesetz (**BWG**). Das WHG enthält in seinem vierten Teil die „Bestimmungen für das Grundwasser“, das Berliner Wassergesetz (**BWG**) in Abschnitt III „Besondere Bestimmungen für das Grundwasser“.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erteilt auf der Grundlage des WHG in Verbindung mit dem BWG auf Antragstellung die erforderlichen Genehmigungen und Auflagen für die Entnahme von Grundwasser.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Gemäß § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (**BImSchG**) sind die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens soll auf die Belange des Immissionsschutzes gemäß dem Vorsorgegrundsatz i. S. des § 50 BImSchG geachtet werden.

Denkmalschutzgesetz Berlin

Das Denkmalschutzgesetz Berlin (**DSchG Bln**) regelt den Umgang mit Baudenkmalen, Denkmalbereichen, Gartendenkmalen und Bodendenkmalen. Für die Denkmale wird eine Liste bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geführt. Denkmale sind im Rahmen des Zumutbaren instand zu halten und vor Gefährdungen zu schützen. Das DSchG Bln bestimmt auch den Schutz der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals.

Gemäß § 10 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) darf die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist, durch Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen und privaten Flächen oder in anderer Weise nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden.

Fachplanungen

Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm Berlin

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314) stellt in Karten, Text und Begründung die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen für das Land Berlin dar. Aufgabe des Landschaftsprogramms innerhalb des Berliner Planungssystems ist es, die in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes formulierten allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu konkretisieren und die zu ihrer Umsetzung erforderlichen Maßnahmen festzulegen. Das Kartenwerk des Landschaftsprogramms setzt sich aus vier aufeinander abgestimmte Teilpläne zusammen und trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

Naturhaushalt / Umweltschutz

Der Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz stellt Schwerpunkte der Belastung und des Schutzes der Naturgüter Luft, Klima, Boden und Wasser in ihrer räumlichen Abgrenzung dar.

Das Plangebiet ist als Gebiet für Industrie und Gewerbe dargestellt. Für die Nutzungen werden folgende Anforderungen aufgeführt:

- Sanierung von Altanlagen,
- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen,
- Förderung flächensparender Bauweise,
- Bei Neuansiedlung Förderung emissionsarmer Technologien,
- Boden- und Grundwasserschutz,
- Dach- und Wandbegrünung.

Außerdem liegt das Plangebiet im Vorranggebiet für Luftreinhaltung, woraus sich folgende Anforderungen für Naturgüter ergeben:

- Emissionsminderung,
- Erhalt von Freiflächen/Erhöhung des Vegetationsanteils,
- Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen.

Biotop- und Artenschutz

Der Programmplan Biotop- und Artenschutz stellt wertvolle Lebensräume und geeignete Entwicklungsräume dar. Ziel ist, die hohe biotische Vielfalt dauerhaft zu erhalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 7-36 ist als städtisch geprägter Raum mit der Flächenausweisung „Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ eingestuft. Die wichtigsten Ziele und Maßnahmen sind:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten biotischen Vielfalt,
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes,
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Die nordwestlich angrenzenden Bahnböschungen sind als Verbindungsbiotop mit vorrangiger Entwicklung der Verbindungsfunktion für sonstige Arten eingetragen, sowie als Biotopverbundsystem zur Pflege und Entwicklung von vorhandenen und geplanten Landschaftsschutzgebieten bzw. geschützten Landschaftsbestandteilen.

Landschaftsbild

Der Programmplan Landschaftsbild stellt Qualitäten und Mängel des Landschaftsbildes dar. Ziel ist, räumliche Eigenarten zu erhalten und die Erlebbarkeit von Strukturelementen zu erhöhen.

Auch in diesem Programmplan ist das Plangebiet als städtisch geprägter Raum mit der Flächenausweisung „Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ charakterisiert. Folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen lassen sich aus der Darstellung für das Plangebiet ableiten:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen) im Randbereich zu sensiblen Nutzungen,
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes als Element der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente, Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze.

Erholung und Freiraumnutzung

Der Programmplan Erholung- und Freiraumnutzung zeigt die Versorgung der Stadt mit Frei- und Erholungsflächen. Ziel ist es, die Lebensqualität der Menschen zu sichern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dargestellt. Folgende Maßnahmen werden genannt:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen,
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung,
- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Dach- und Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden,
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutz-, Naturschutz- Landschaftsschutz- oder FFH-Gebiet.

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege der oben genannten Fachgesetze und Fachplanungen werden im Bebauungsplan durch entsprechende Grünfestsetzungen berücksichtigt.

Insbesondere die Anforderungen der in den vier Teilplänen des Landschaftsprogramms konkretisierten Anforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege finden ihren Niederschlag im Bebauungsplan z.B. bei der Emissionsminderung, beim Erhalt und Ausbau der biologischen Vielfalt und der Berücksichtigung von Biotopverbindungen entlang der Bahnanlage sowie bei der Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge in Bezug auf angrenzende Denkmalbereiche.

II.3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie der zu erwartenden Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Der Beschreibung der zu erwartenden umweltrelevanten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter - im Sinne der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB - liegt der heutige Zustand des Plangebietes zu Grunde. Beurteilungsgrundlage der Eingriffsregelung ist die planungsrechtliche Zulässigkeit auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans - dem festgesetzten Bebauungsplan XI-102 in Verbindung mit dem Baunutzungsplan (siehe Seite 28 ff).

In der folgenden Tabelle ist der Bestand der künftigen Flächenaufteilung gegenübergestellt. Die Veränderungen gegenüber dem Bestand sind in m² und prozentual angegeben.

Flächenbilanz B-Plan 7-36 - Bestand und Planung

B-Plan-Gebiet	Versiegelungsart	Flächen in m ²	in%	Flächen in m ²	in%	Flächen in m ²
		Bestand		Planung		Differenz
GE	bebaut	18.611	29%	44.664	60%	
	vollversiegelt *	8.637	13%	14.888	20%	
	teilversiegelt / verdichtet **	37.131	56%			
	Vegetationsfläche	1.101	2%	14.888	20%	
		65.480	100 %	74.440		
Verkehrsfläche	vollversiegelt *	9.967	86%	2.030		
	Vegetationsfläche	1.643	14%			
		11.610	100 %	2.030		
sonstige Flächen ***	teilversiegelt			620		
Plangebiet insgesamt	bebaut	18.611	24%	44.664	58%	+ 26.053
	vollversiegelt	18.604	24%	16.918	22%	- 1.686
	teilversiegelt / verdichtet	37.131	48%	620	1%	- 36.511
	Vegetationsfläche ****	2.744	4%	14.888	19%	+ 12.144
		77.090	100 %	77.090	100 %	

* einschließlich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Planung GE: 10.900 m², Planung Verkehrsfläche: 1.290 m²)

** einschließlich der teilversiegelten Bahnbrachen mit Vegetationsbestand (rd. 9.200 m²)

*** sonstige Flächen (gewidmete Bahnflächen, Versorgungsanlagen)

**** einschließlich Flächen zum Anpflanzen (Planung: rd. 7.100 m², siehe textl. Festsetzung Nr. 7 und Nr.8)

Der Bilanz ist zu entnehmen, dass bezogen auf das gesamte Plangebiet gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans der bebaute Flächenanteil um 34% zunimmt, während der Anteil der vollversiegelten Flächen um 2% zurückgeht. Der Versiegelungsgrad geht um 15% auf rd. 81% (bebaute, vollversiegelte und teilversiegelte / verdichtete Flächen) zugunsten der Vegetationsfläche zurück.

Der derzeitige Umweltzustand sowie die Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung werden im Folgenden für jedes Schutzgut im Zusammenhang dargestellt.

Schutzgut Mensch / derzeitiger Umweltzustand

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung zeitlich begrenzte Auswirkungen vor allem auf die Arbeitsfunktionen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen zu erwarten. Zu berücksichtigen ist auch das nordöstlich angrenzende Wohngebiet.

Luft / Lärm

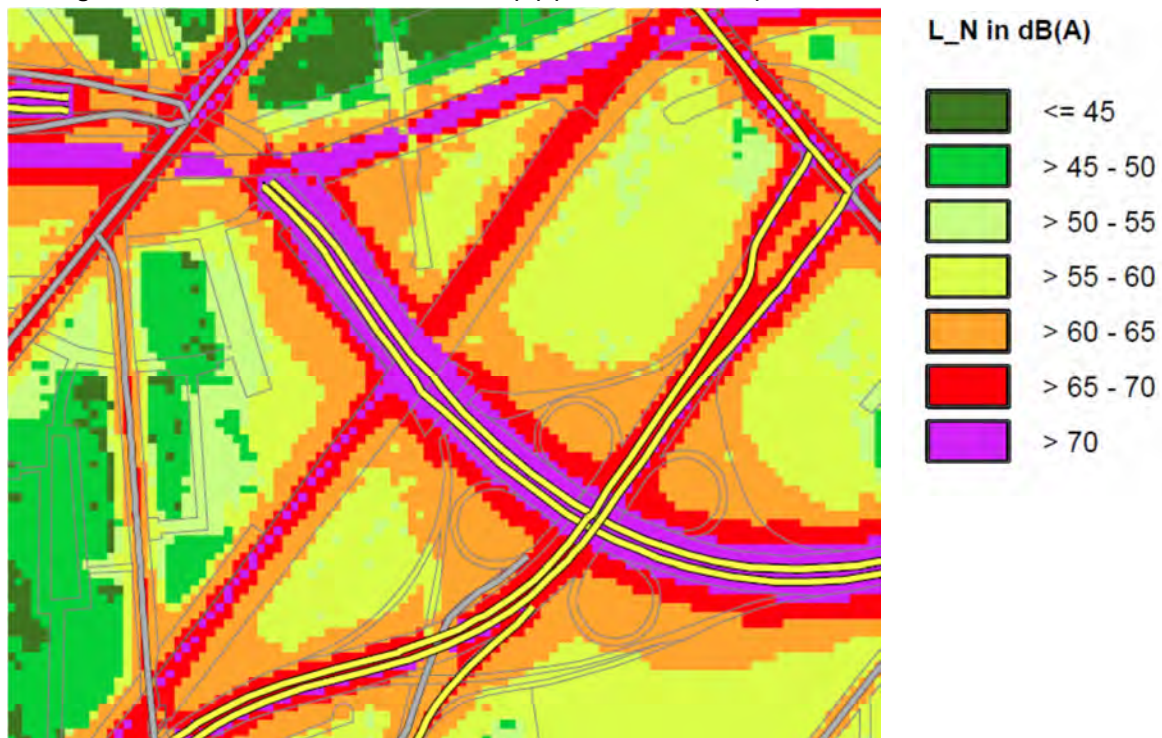
Das Plangebiet liegt innerhalb des im Landschaftsprogramm und FNP dargestellten „Vorranggebiets für Luftreinhaltung“, d.h. es bestehen grundsätzlich erhebliche Empfindlichkeiten in Bezug auf die lufthygienische Situation. Schwerpunktthemen für die Luftreinhaltung in Berlin sind die Bekämpfung der Luftbelastung durch Feinstaub, Stickoxide und Ozon.

Das Plangebiet liegt am Rand der zum 01.01.2008 eingeführten, 88 km² großen Umweltzone innerhalb des S-Bahn-Rings, in die nur Fahrzeuge fahren dürfen, die bestimmte Abgasstandards einhalten.

Das Plangebiet ist derzeit an seinen Rändern einer hohen Lärmbelastung durch die Stadtautobahnen A 100 und A103 und durch den S-Bahnverkehr auf der sog. Wannseebahn ausgesetzt. Die nachfolgende Strategische Lärmkarte, in der der Kfz- und Schienenverkehrslärm integriert dargestellt ist, verdeutlicht diese hohe nächtliche Lärmbelastung mit 65-70 dB(A), zeigt aber auch die bis auf Werte von 55-60 dB(A) abnehmende Lärmbelastung im Innern des Plangebiets.

Hinzuweisen ist auch auf den durch den LKW-Verkehr erzeugten gebietsbezogenen Lärm auf dem Werdauer Weg.

Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex L (N) (Nacht-Lärmindex), Gesamtlärm Summe Verkehr



Quelle: Digitaler Umweltatlas, Strategische Lärmkarten 07.05.15, Stand: Januar 2013

Erholung

Das Plangebiet übt derzeit keine Erholungsfunktionen aus.

Schutzgut Mensch / Prognose bei Durchführung der Planung

Luft / Lärm

Für das Vorranggebiet Luftreinhaltung werden besondere Prioritäten für die Einschränkung von Emissionen durch Verkehr, Hausbrand und Industrie gesetzt. Dieser Anforderung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6 entsprochen:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.“

Mit Einführung der 2. Stufe der Umweltzone am 01.01.2010 gilt zudem ein zusätzliches Fahrverbot für Fahrzeuge mit einem erhöhten Schadstoffausstoß innerhalb der Umweltzone.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann eingeschätzt werden, dass sich die Lärmbelastung durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht oder nur unwesentlich verändern wird.

Zum Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 7-36 wurde eine verkehrliche Untersuchung durchgeführt. Insbesondere sollten dabei die Auswirkungen der geplanten Festsetzungen des B-Plans 7-36 auf den Knotenpunkt Sachsendamm / Werdauer Weg / Tempelhofer Weg untersucht werden (siehe auch Kap. III.2 „Auswirkungen auf den Verkehr / Lärmimmissionen“).

Von einer Aktualisierung der verkehrlichen Untersuchungen wurde abgesehen, da im Verkehrsgutachten bereits die Verkehrsprognose 2025 zugrunde gelegt wurde und keine neuere Prognose zur Verfügung steht. Es wurden verschiedene Varianten untersucht, die teilweise von der Vollausslastung der künftigen Baugebiete und auch umliegender Gebiete ausgehen.

Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung wurden die Veränderungen des Lärms für den Prognose-Zustand überschlägig betrachtet. Es sind Pegelzunahmen von mehr als 1,5 dB(A) im nördlichen Bereich des Werdauer Wegs zu erkennen. Diese beschränken sich jedoch ausschließlich auf die unmittelbare Straßennähe.

An den umliegenden schützenswerten Bebauungen und sonstigen schützenswerten Gebieten sind keine nennenswerten Erhöhungen der Immissionspegel aufgrund der Gebietsentwicklung im Zusammenhang mit den Festsetzungen des B-Plans 7-36 zu erwarten. Dies ist auf die hohe Vorbelastung durch die angrenzenden Straßen und Schienenwege zurückzuführen, welche hauptsächlich für die Immissionen an den Fassaden der Bebauungen im Untersuchungsgebiet verantwortlich sind.

Durch die Gebietsentwicklung entsprechend dem Bebauungsplan 7-36 sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm zu erwarten.

Erholung

Das Plangebiet übt auch zukünftig keine Erholungsfunktionen aus. Weder im Landschaftsprogramm, in der Bereichsentwicklungsplanung noch im Rahmen des Stadtumbau-West-Gebietes Schöneberg–Südkreuz sind entsprechenden Maßnahmen vorgesehen. Für den angrenzenden Friedhof schlägt der Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“ des Landschaftsprogramms die Entwicklung von ruhigen Erholungsformen vor.

Schutzgut Biotope / derzeitiger Umweltzustand

Vegetation

Der Biotoptypenbestand im Geltungsbereich wurde Anfang November 2009 aufgenommen. Die Bezeichnung und Codierung der Biotoptypen richtet sich nach der „Biotoptypenliste Berlins“ (Stand 2005).

In 2018 wurden ein aktualisierter artenschutzfachlicher Bericht mit Erfassung der Tierklassen Vögel und Reptilien sowie eine aktualisierte Potenzialeinschätzung für weitere Arten und Artengruppen erarbeitet. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass eine erneute Biotoptypenkartierung aufgrund des extrem hohen Versiegelungsgrades im Bestand nicht erforderlich ist.

Im Folgenden werden die Biotoptypen zusammenfassend beschrieben. In der „Bestandskarte Biotoptypen“ sind die Ergebnisse der Kartierung flächendeckend dargestellt.

Bahnbrache:

Die stillgelegten Gleisanlagen verlaufen diagonal durch das Plangebiet. Die Biotope der Bahnanlagen sind durch Aufschüttungen gekennzeichnet. Im Bereich der Gleisanlagen herrscht Schotter vor. Durch den ausbleibenden Herbizideinsatz konnte sich auf den Brachflächen ein reichhaltiges Mosaik aus krautigen Vegetationsgesellschaften sowie ruderalen Gehölzgesellschaften entwickeln.

Die offenen Bahnbrachen (weitgehend) ohne Gehölzaufwuchs (126632) sind durch ein kleinteiliges Mosaik unterschiedlicher Vegetationsgesellschaften gekennzeichnet. Das Spektrum reicht von vegetationsarmen schotterreichen Flächen (03130 mit *Moosen* bzw. *Sedum album*), über einjährige Ruderalgesellschaften (03230 mit *Sisymbrium officinale*, *Conyza canadensis*) bis hin zu ruderalen Landreitgrasfluren (03210 mit *Calamagrostis epigejos*). Weitere aufgenommene typische Arten sind *Festuca rubra*, *F. ovina*, *Briza media*, *Solidago canadensis*, *Berteroa incana* und *Clematis vitalba*.

Die Bereiche der Bahnbrachen mit Gehölzaufwuchs (126631) befinden sich im Vorwaldstadium zum Stadtwald, jungen (08991) bis mittleren (08992) Alters.

Vorherrschende Baumarten (071521, 071522, 071531 und 071532) sind *Robinia pseudoacacia*, *Betula pendula*, *Ailanthus altissima* begleitet u.a. von *Sorbus aucuparia*, *Fraxinus excelsior*, *Populus alba*, *Quercus rubra*, *Q. robur*, *Acer negundo*, *Hippophaë rhamnoides*, *Rubus spec.*, größeren Beständen von *Clematis vitalba* und *Humulus lupulus* sowie krautigen Arten (siehe oben).

Parkrasen:

Neben den Rasenansaaten entlang der Straßenränder (Biotop-Code 1261212) befindet sich nur eine kleine Fläche, zwischen Fußweg und Parkplatzfläche am Werdauer Weg 12, mit artenarmen Zier- und Parkrasen (Biotop-Code 051622) im Plangebiet. Die Fläche wird teilweise von den darauf befindlichen Säulenpappeln beschattet.

Gehölzbestände:

Im Bereich der Gewerbeansiedlung befindet sich ein lockerer, gleichmäßig verteilter Mittel- und Altbestand von Einzelbäumen. V.a. handelt es sich um *Betula pendula*, *Populus nigra* 'Italica', *Quercus robur* und vereinzelt Exemplaren von *Robinia pseudoacacia*, *Ailanthus altissima*, *Acer negundo*, *Populus hybr.*, *Picea spec.* und *Ulmus glabra*. Im Bereich der Bahnbrache befinden Einzelbäume bzw. kleinere Baumgruppen unterschiedlichen Alters, welche sich größtenteils spontan angesiedelt haben (siehe oben). Sie wurden anhand des Luftbildes (Google Earth) und der Geländebegehung aufgenommen. Auf der Grundstücksgrenze der Flächen des Werdauer Weges 4 und 6 befindet sich eine Zierstrauchpflanzung (>1m) mit Baumbestand (Biotop-Code 102721). Die Strauchschicht wird dominiert von *Spiraea spec.*, *Forsythia x intermedia*, *Crataegus spec.* und *Hedera helix* sowie einem Wildaufwuchs von *Acer negundo*, *A. platanoides*, *Betula pendula*, *Robinia pseudoacacia* und einer mehrstämmigen Ulme (ca. 8m). Vorherrschende Baumarten sind *Acer negundo*, *Betula pendula*, *Robinia pseudoacacia* und *Quercus robur*.

Weitere kleine Zierstrauchpflanzungen ohne Großbäume (Biotop-Code 102721) befinden sich im Eingangsbereich der Gebäude am Werdauer Weg 22 und 27, sowie eine Formhecke aus *Berberis thunbergii* (Biotop-Code 10273) entlang der Gebäudekante am Werdauer Weg 12.

Eine Einzelerfassung des Baumbestandes und Kategorisierung nach Schutzstatus erfolgte bei den Arten, welche bei der Begehung frei zugänglich waren.

Biotoptypenbestand 2009



Gewerbeflächen und andere stark anthropogen geprägte Biotope:

Das Plangebiet wird im Bereich des Werdauer Weges durch Kleingewerbe-Standorte mit nur minimalem Begleitgrün in den Randbereichen charakterisiert (Biotop-Code 12311). Dabei handelt es sich um meist stark versiegelte oder teilversiegelte Höfe, Stell- und Lagerflächen mit ein- bis mehrgeschossiger Bebauung (Werkstätten, Lagerhallen, Schuppen, Containern und Garagen). Die Flächen sind eingezäunt oder werden vereinzelt von Mauern zur Straßenseite hin begrenzt. Einzelnen Gebäuden sind asphaltierte (Biotop-Code 12643) bzw. mit Rasengittersteinen teilversiegelte Parkplätze (Biotop-Code 12642) vorgelagert.

Der Gebäudebestand wurde anhand der Daten der automatisierten Liegenschaftskarte erfasst und um den während der Geländebegehung festgestellten Zuwachs ergänzt (die Abgrenzung erfolgte dann anhand eines Luftbildes). Überdachte Flächen wurden hier mit eingeordnet.

Der überwiegende Teil des Werdauer Weges vom Sachsendamm bis einschließlich der Autobahnbrücke ist im Geltungsbereich als Beton- oder Asphaltstraße ohne bewachsenen Seitenstreifen und ohne regelmäßigen Baumbestand (Biotop-Code 1261222) angelegt. Sie wird von einem Gehweg mit Mosaik-, Betonpflaster- oder Asphaltdecke begleitet. Dieser ist z.T. mit Bodensubstrat überdeckt, auf welchem sich vereinzelt Ruderalarten (z.B.: *Melilotus spec.*, *Oenothera biennis*, *Berteroa incana*, *Solidago canadensis*, *Festuca rubra* und *Rubus spec.*) ansiedeln konnten. Die Zufahrten zu den Gewerbegrundstücken sind mit Großkopfsteinpflaster ausgelegt.

Der restliche Teil des Werdauer Weges ist als Beton- oder Asphaltstraße mit einem einseitig bewachsenen Seitenstreifen ohne regelmäßigen Baumbestand (Biotop-Code 1261212) angelegt. Die Straßenrandbegründung besteht aus einer Landschaftsraseneinsaat, die stellenweise durch parkende Autos stark verdichtet wurde. So entstand eine lückige Rasenfläche mit einem hohen Anteil an Arten mehrjähriger ruderaler Hochstaudenfluren.

Bewertung

Der nachfolgenden Tabelle sind die Wertigkeiten der einzelnen Biotoptypen des Plangebiets gemäß der Berliner Biotoptypenliste zu entnehmen, in der die Biotoptypen in einem Spektrum von 0 bis 60 Wertpunkten / 1.000 m² klassifiziert sind.

Biotoptypenbestand

Biotop Code	Biotoptypen-Text	Fläche in m²	Punkte / 1000 m²	Flächenanteil am UG
126631	Bahnbrachen mit Gehölzaufwuchs	9.205	11	11,9%
102722	Anpflanzung Strauchpflanzung (> 1m Höhe) mit Bäumen	605	10	0,8%
71142	Feldgehölze armer und/oder trockener Standorte, überwiegend nicht heimische Arten	109	10	0,1%
10273	Formschnitthecke	37	4	0,0%
10272	Zierstrauchpflanzungen (> 1m Höhe)	10	3	0,0%
51620	artenarmer Zier-/Parkrasen	191	2	0,2%
10271	Zierstrauchpflanzungen (< 1m Höhe)	149	2	0,2%
1261212	einseitig bewachsene Seitenstreifen u. ohne regelmäßigen Baumbestand entlang Beton- oder Asphaltstraße	1.643	2	2,1%
12312	Kleingewerbe-Standorte (bebauter Anteil)	18.611	0	24,1%
1261212	Beton- oder Asphaltstraße	5.441	0	7,1%
12612	Straße mit Beton- oder Asphaltdecke	4.526	0	5,9%
12643	versiegelter Parkplatz	1.184	0	1,5%
12740	Lagerflächen, vollversiegelt	7.453	0	9,7%
12740	Lagerflächen, teilversiegelt	21.680	0	28,1%
12653	teilversiegelter Weg	1.974	0	2,6%
12642	teilversiegelter Parkplatz	776	0	1,0%
126632	Bahnbrachen ohne Gehölzaufwuchs	3.152	0	4,1 %
12641	unversiegelter Parkplatz	340	0	0,4%
10160	vegetationsfreie, unversiegelte Fläche	4	0	0,0%
Gesamtfläche		76.810		100,00%

Rd. 11.950 m² bzw. rd. 15,5% des Plangebiets weisen eine Biotoptypenwert von > 0 Wertpunkten auf, woran Bahnbrachen mit Gehölzaufwuchs (rd. 9.200 m²) den überwiegenden Flächenanteil einnehmen. Zu den wertvolleren Biotoptypen innerhalb des Plangebiets zählen neben den bewachsenen Bahnbrachen, Strauchpflanzungen mit Bäumen sowie Feldgehölze.

Biotopverbund

Den angrenzenden Bahntrassen kommt eine hohe Bedeutung im Rahmen des Biotopverbundes, vor allem in urbanen Lebensräumen, zu. Dies ist auch dem Programmplan Biotop- und Artenschutz des Landschaftsprogramms zu entnehmen (siehe auch Kap. II.3.1 „Fachplanungen“, Seite 13 ff). Der Biotopverbund wird auch in § 21 des BNatSchG gefordert.

Fauna

Zwischen dem 05. April und 4. Juni 2018 erfolgten 4 Kartierungen bzw. Begehungen des Untersuchungsgebietes. Die Kartierungen erfolgten an den Tagen: 05. April, 09. und 15. Mai sowie 04. Juni. Auf Grund der hohen Versiegelung und des damit verbundenen Fehlens von Freiflächen, Gehölzen u. ä. sowie der baulichen Ausführung und intensiven Nutzung der Flächen und Gebäude wurde eine reduzierte Anzahl an Begehungstagen als ausreichend erachtet.

Avifauna

Während der Begehung wurden folgende 6 Arten als Brutvögel nachgewiesen. Weitere Randsiedler wurden vor allem auf dem im Nordosten angrenzenden Friedhof festgestellt.

Auflistung der im Untersuchungsgebiet festgestellten Vogelarten und Arten, für die ein Brüten angenommen wird:

Nr.	Art	wiss. Name	Trend	RL Berlin	Schutz	Nistökologie
1.	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rs	0	§	Ba
2.	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia tricapilla</i>	1+Rs	+2	§	Bu
3.	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Rs*	+2	§	Ni/Hö
4.	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	1	0	§	Ni
5.	Amsel	<i>Turdus merula</i>	1+Rs	0	§	Bu
6.	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	1+Rs	-1	§	Bu
7.	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	2+Rs	0	§	Ba
8.	Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	1Rs*	-2	§	Ba
9.	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	1+Rs	0	§	Hö

Status: B - als Brutvogel sicher nachgewiesen (Nest, Nisthöhle o. ä.), L – Lebensraum, die Art wurde im Gebiet im typischen Lebensraum nachgewiesen – ein Brüten wird vermutet

RL: Kategorie der Roten Liste

VRL: Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie

Schutz: Schutzstatus gem. § 7 Abs. 1 Nr. 14 u. 15 BNatSchG: § - besonders geschützt, §§ streng geschützt

Gefährdung / Schutz / ganzjährig geschützte Lebensstätten

Innerhalb des B-Plangebietes wurden 6 Brutvogelarten erfasst, davon zeigt der Grünfink in Berlin einen Bestandsrückgang (WITT & STEIOF 2013).

Es wurde keine streng geschützte Art, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie und keine Art der Roten Liste der Brutvögel Berlins als Brutvogel nachgewiesen (WITT & STEIOF 2013).

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen geschützt.

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden. Von den Höhlen- und Nischenbrütern wurde je ein Revier der Arten Hausrotschwanz und Haussperling festgestellt. Der Haussperling findet in den umfangreich vorhandenen offenen Hallen sowie an Gebäuden geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten. Der Fund von nur einem Brutplatz des Haussperlings unterstreicht die geschlossenen Bauausführung der Gebäude, so dass hier kaum Ansiedlungsmöglichkeiten für Höhlenbrüter gegeben sind.

Weitere Arten

Hinweise auf das Vorkommen weiterer geschützter Arten konnten nicht gefunden werden. Auch lässt die Ausstattung der fast vollständig versiegelten Flächen auf Grund der vorhandenen Biotope und Strukturen eine Besiedelung durch weitere Arten kaum bis nicht zu.

Die vorhandenen Gleisbrachen innerhalb des Plangebiets entsprechen zwar den Lebensraumsansprüchen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*), sind jedoch zu kleinflächig und verinselt, da der Anschluss zu der nordwestlich vorhandenen Bahntrasse durch eine Bebauung von Abschnitten des Industriegleises unterbrochen wurde.

Schutzgut Biotope / Prognose bei Durchführung der Planung

Die Gewerbegebiete, rd. 97% des Plangebiets, können entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu 60% überbaut und zusätzlich zu 20% versiegelt werden. Davon sind in erster Linie die relativ wertvollen Bahnbrachen mit Gehölzbewuchs in einer Größenordnung von rd. 9.200 m² betroffen (Vegetationsflächenanteil im Bestand rd. 11.950 m²). Es ist davon auszugehen, dass der nicht überbaubare Flächenanteil der Gewerbegebiete im Planungszustand (rd. 14.900 m²) von geringwertigeren gärtnerischen Anpflanzungen eingenommen wird (siehe auch Tabelle „Flächenbilanz, Seite 15).

Davon ausgenommen sind die vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen in einer Größenordnung von rd. 7.100 m² auch zulasten bisheriger Verkehrsflächen. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 und Nr. 8 gilt die Verpflichtung zum Anpflanzen nicht für Wege und Zufahrten. Dies betrifft in erster Linie die rd. 450 m² große Pflanzfläche D im Bereich der nördlichen Zufahrt (GE 1). Alle anderen Pflanzflächen liegen am Rand des Plangebiets und müssen nicht zwingend zu Erschließungszwecken in Anspruch genommen werden. Unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen Nr. 7 und Nr. 8 wird deshalb pauschal ein Abschlag von 10% vorgenommen, so dass nur rd. 6.400 m² in der Flächenbilanz als Pflanzfläche angerechnet werden.

Im Bestand weisen die geplanten Flächen zum Anpflanzen nur einen Vegetationsflächenanteil von rd. 15% mit überwiegend geringwertigen Biotoptypen auf (Feldgehölze, Ziergehölze, Anpflanzungen, Rasen), so dass für diese Flächen, insbesondere bei Anwendung der Pflanzliste gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 ein erhebliches Aufwertungspotential zu erwarten ist.

Durch die vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen im Randbereich zu den angrenzenden Bahn- und Friedhofsflächen sind zudem positive Auswirkungen auf den Biotopverbund zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf den Brutvogelbestand sind nicht zu befürchten, wenn entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ergriffen werden (siehe Seite 27).

Der Feststellung einer Ausnahme- oder Befreiungslage gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG bzw. § 67 BNatSchG durch die zuständige Naturschutzbehörde bedarf es nicht, da die ökologische Funktion der ggf. betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gemäß § 44 (5) BNatSchG weiterhin erfüllt wird. In der Stellungnahme der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Sachgebiet Artenschutz (I E 220) vom 03.05.2011 wird bestätigt, dass dem B-Plan 7-36 keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe im Wege stehen.

Da der Vegetationsflächenanteil im Plangebiet insgesamt um rd. 2.950 m² zunehmen wird (unter Einbeziehung der bewachsenen Bahnbrachen im Bestand) und zudem die Entwicklung wertvoller Biotope gesichert wird, ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplans insgesamt keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Biotope verbunden, sondern eher eine Aufwertung anzunehmen.

Schutzgut Boden / derzeitiger Umweltzustand

Gemäß der Umweltatlaskarte 01.01 „Bodengesellschaften“ sind im Plangebiet ausschließlich stark anthropogen geprägte Aufschüttungsböden der Industrieflächen und Gleisanlagen vorhanden (Lockersyrosem / Regosol / Pararendzina). Die Naturnähe dieser Böden ist als gering zu bewerten.

Die Böden sind großenteils aufgrund der Gewerbenutzung stark versiegelt und können somit ihre Funktionen im Naturhaushalt nicht erfüllen.

Wie der Tabelle „Flächenbilanz“ auf Seite 15 und der Abbildung „Versiegelung 2009“ zu entnehmen ist, beträgt der Anteil der vollversiegelten Flächen in den Gewerbegebieten 42 %, davon sind 29% derzeit bebaut und 13% mit Asphalt, Beton oder ähnlichen wasserundurchlässigen Belägen befestigt. Einen relativ hohen Anteil mit 56% nehmen die teilversiegelten Flächen ein, hierbei handelt es sich im Wesentlichen um teilweise bewachsene Bahnbrachen auf einem geschotterten Gleisbett.

Die Verkehrsflächen sind im Bestand zu 86% versiegelt, abgesehen von einem teilweise vorhandenen schmalen unbefestigten Seitenstreifen. Der Anteil unversiegelter und vegetationsbestandener Flächen im Plangebiet beträgt nur 4%.

Gemäß der Umweltatlaskarte 01.13. „Planungshinweise zum Bodenschutz 2008“ liegt das Plangebiet im „Unerheblichkeitsbereich“ mit Böden ohne besondere Anforderungen. Es sind die allgemeinen Belange und gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen.

Schutzgut Boden /Prognose bei Durchführung der Planung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist im Plangebiet ein Rückgang des Versiegelungsgrades um 15% verbunden (siehe auch Tabelle „Flächenbilanz“ auf Seite 15). Die vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen in einer Größenordnung von rd. 7.100 m² (abzüglich Wege und Zufahrten) weisen im Bestand nur einen Vegetationsflächenanteil von rd. 15%, so dass für diese Flächen ein erhebliches Entsiegelungspotential besteht. Gleichzeitig wird der Anteil teilversiegelter Flächen von derzeit 48% erheblich zurückgehen und der Anteil der bebauten Flächen um 34 % zunehmen.

Insgesamt sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplans positive Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Mit Novellierung des BauGB im Mai 2017 wurde das Schutzgut „Fläche“ neu in die Liste der Schutzgüter der Umweltprüfung aufgenommen. Im Vordergrund steht hier der flächensparende Umgang mit Grund und Boden wie bereits in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB vorgesehen. Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche stehen in engem Zusammenhang mit anderen Schutzgütern, insbesondere dem Schutzgut Boden.

Der Anteil unversiegelter und vegetationsbestandener Flächen im Plangebiet beträgt nur 4%. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans steigt zwar der Anteil der überbaubaren Flächen – der Versiegelungsgrad sinkt jedoch um 15 %. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche ist daher nicht auszugehen.

Versiegelung 2009



Altlasten

Nachfolgende Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-36 werden im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) geführt:

- Werdauer Weg 4 (BBK 15043) – ehemaliger Schrottplatz
Nachweis von Bodenbelastungen mit leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW), Schwermetallen und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW),
- Werdauer Weg 7 (BBK 15661) – Branchenstandort, ehemalige Vulkanisierwerkstatt
keine Ergebnisse von Bodenuntersuchungen,
- Werdauer Weg 10 (BBK 10562) – ehemaliges Bahngelände / Lagerflächen
nutzungsspezifische Bodenbelastungen mit Schwermetallen, polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bzw. Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW),

- Werdauer Weg 11 (BBK 15044) – Branchenstandort, Schrottplatz
nutzungsspezifische Bodenbelastungen mit Schwermetallen, polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bzw. Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW),
- Werdauer Weg 22 (BBK 15658) – Branchenstandort, Baustoffhandlung
keine Ergebnisse von Bodenuntersuchungen.

Zusätzliche Belastungen können sich punktuell durch vorhandene anthropogene Aufschüttungen ergeben.

Derzeit liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor, die die aktuelle gewerbliche Nutzung beeinträchtigen. Für die Flächen BBK 10562 und 15044 reichen die vorliegenden Untersuchungsergebnisse für eine abschließende Bewertung der Belastungssituation jedoch nicht aus.

Bei Nutzungsänderungen bzw. nutzungs- und baubedingten Eingriffen in den Boden ist eine Einzelprüfung des bestehenden Handlungsbedarfs vorzusehen. Die Maßnahmen sind der Bodenschutzbehörde frühzeitig anzuzeigen bzw. abzustimmen.

Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln liegen ebenfalls nicht vor.

Schutzgut Wasser/ derzeitiger Umweltzustand

Da sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet befinden, sind vor allem die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu untersuchen. Wichtige Aspekte hierbei sind vor allem die Grundwasserneubildung und die Grundwassergefährdung durch Schadstoffeinträge. Auswirkungen auf die Oberflächengewässer bestehen nur indirekt über die Ableitung der auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswasser über die Mischwasserkanalisation.

Grundwasser

Der Hauptgrundwasserleiter ist nach der Umweltatlaskarte 02.07 im Plangebiet durchschnittlich ca. sieben Meter unter Flur ausgebildet. Die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit wird im Umweltatlas Berlin (Karte 02.05) wegen des Anteils bindiger Substrate in den Deckschichten und des hohen Flurabstandes als „mittel“ eingestuft, das Grundwasser gilt somit als „relativ geschützt“.

Nach der Umweltatlaskarte 02.13.2 liegt die Grundwasserneubildungsrate für das Plangebiet mit 100-150 mm/Jahr in einer mittleren Kategorie.

Zur Grundwasserneubildung tragen die teilversiegelten Flächen und vegetationsbestandenen Flächen, rd. 50 % des Plangebiets bei, wobei vor allem die teilweise bewachsenen Bahnbrachen auf einem Gleisschotterbett hervorzuheben sind.

Eine Gefährdung durch Schadstoffbelastungen im Oberboden wird durch den aktuell hohen Versiegelungsgrad im Kleingewerbebereich derzeit ausgeschlossen. Ausnahme bilden die nur teilversiegelten Flächen der ehemaligen Gleisanlagen.

Schutzgut Wasser / Prognose bei Durchführung der Planung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist im Plangebiet ein Rückgang teilversiegelter Flächen um rd. 36.500 m² (- 47%) verbunden. Dies sind Flächen, die erheblich zur Grundwasseranreicherung beitragen. Zu Grundwasseranreicherung stehen im Planungszustand nur noch rd. 14.900 m² Vegetationsflächen und 620 m² teilversiegelte Flächen zur Verfügung (siehe auch Tabelle „Flächenbilanz“ auf Seite 15).

Aufgrund einer Zunahme der Versiegelung bisher teilversiegelter Flächen der Bahnbrachen im Planungsgebiet steigt die Oberflächenwasser-Abflussmenge und die Grundwasserneubildungsrate sinkt.

Insgesamt ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“ zu erwarten.

Die Risiken durch Schadstoffeinträge in das Grundwasser aus dem Oberboden können jedoch durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades in den Gewerbegebieten weitestgehend ausgeschlossen werden.

Schutzgut Klima / derzeitiger Umweltzustand

Gemäß der Umweltatlaskarte 04.11.1 des Umweltatlas Berlin (Klimaökologische Funktionen Stadtklima) liegt das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich der umgebenden Kaltluftentstehungsgebiete. Die bioklimatische Belastung wird als „weniger günstig“ eingestuft.

In der Umweltatlaskarte 04.11.2 (Planungshinweise Stadtklima) wird eine Entsiegelung, Erhöhung des Vegetationsanteils und Vernetzung mit benachbarten Freiflächen für das Plangebiet empfohlen.

Schutzgut Klima / Prognose bei Durchführung der Planung

Gegenüber dem Bestand erhöht sich der Vegetationsflächenanteil im Plangebiet von rd. 11.950 m² (inkl. der bewachsenen Bahnbrachen) auf rd. 14.900 m² zu. Damit sind positive klimatische Effekte verbunden. Andererseits erhöht sich die überbaubare Fläche zu Lasten der teilversiegelten Flächen, was kleinklimatisch zu Überwärmungseffekten führen kann (siehe auch Tabelle „Flächenbilanz“ auf Seite 15 und Tabelle Biotoptypenbestand auf Seite 20).

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten sind.

Schutzgut Landschaftsbild / derzeitiger Umweltzustand

Beim Schutzgut Landschaftsbild stehen die visuellen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Von Bedeutung hinsichtlich planerischer Veränderung sind deshalb alle Elemente des Landschaftsbildes, die dieses unter den Aspekten Vielfalt, Eigenart oder Schönheit prägen.

Der landschaftliche Gesamteindruck des Plangebietes wird geprägt von stark versiegelten, heterogenen Kleingewerbeflächen. Hier besitzt das Plangebiet nur wenig Qualität hinsichtlich seiner Wirkung auf das Landschaftsbild. Eine landschaftliche Besonderheit stellen jedoch die durch das Plangebiet verlaufenden stillgelegten Gleisanlagen dar. Diese sind geprägt durch ein reichhaltiges Mosaik aus offenen krautigen Vegetationsgesellschaften sowie ruderalen Gehölzgesellschaften. Im öffentlichen Raum bestehen Blickbeziehungen überwiegend entlang der Straßen und von der Brücke über die Autobahn A 100 aus.

Das Plangebiet weist somit nur Empfindlichkeiten im Bereich der Bahnbrachen auf.

Schutzgut Landschaftsbild / Prognose bei Durchführung der Planung

Das bisherige Erscheinungsbild des Plangebiets wird sich durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans 7-36 stark verändern. Der Bebauungsplan ermöglicht innerhalb des Plangebiets eine Zunahme der Bebauungsdichte von gegenwärtig rd. 24 % auf 58 %. Zusätzlich können weitere 22 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. Hiervon sind insbesondere die bestandsprägenden Gleisbrachen mit ihrer landschaftsbildprägenden Pflanzenvielfalt betroffen.

Positiv hervorzuheben ist die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen in einer Größenordnung von rd. 7.100 m² abzüglich Wege und Zufahrten. Im Bestand weisen die geplanten Flächen zum Anpflanzen nur einen Vegetationsflächenanteil von rd. 15% auf, so dass durch diese Flächen vor allem im Randbereich zu den angrenzenden Bahn- und Friedhofsflächen positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter / derzeitiger Umweltzustand

Kulturgüter sind vom Menschen geschaffene bzw. gestaltete Güter, wie z.B. Gebäude, gärtnerische, bauliche oder sonstige Anlagen oder gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Unter Sachgütern sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind, zu verstehen.

Laut Denkmalliste von Berlin befinden sich im Geltungsbereich des Entwurfs zum Bebauungsplan 7-36 keine Denkmale bzw. bekannten archäologischen Fundstellen. Nach der Denkmalliste befinden sich folgende Denkmale in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets:

- der Denkmalsbereich Werdauer Weg 2 (Beamtenwohnhaus der Ringbahn aus dem Jahr 1871, OBJ-Dok-Nr. 09066434 der Denkmalliste Berlin),
- das Baudenkmal im Werdauer Weg 5 (Kapelle des Zwölf-Apostel-Kirchhofs II, um 1890 von Paul Egeling, OBJ-Dok-Nr. 09066714 der Denkmalliste Berlin)
- und das Baudenkmal im Werdauer Weg 8 (Schaltwerk Ebersstraße, 1927-28 von Richard Brademann, OBJ-Dok-Nr. 09066715 der Denkmalliste Berlin).

Die Baudenkmale und Denkmalsbereiche wurden in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

Gemäß § 10 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) darf die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist, durch Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen und privaten Flächen oder in anderer Weise nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter / Prognose bei Durchführung der Planung

Da denkmalgeschützte im Plangebiet nicht vorhanden sind, sind Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter lediglich im Zusammenhang mit dem Abriss der Gewerbegebäude zu erwarten. Dies wird jedoch als nicht erheblich eingestuft

Das Erscheinungsbild der benachbarten denkmalgeschützten Anlagen wird durch die Festsetzungen des B-Plans 7-36 nicht beeinträchtigt. Dies wird erreicht durch die flächenmäßige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen. In dem GE 1 wird zudem die zulässige Höhe auf 50,0 m ü.NHN im GE 2 auf die zulässige Höhe auf 58,0 m ü.NHN begrenzt, so dass die gewerblichen Anlagen die angrenzenden Denkmale nicht überragen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen ist für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen vor allem in Bezug auf geschützte Tier- und Pflanzenarten werden folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen, deren Umsetzung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen sollte bzw. gesetzlich geregelt ist:

- Der Abriss von Gebäuden ist außerhalb der Brutzeiten von hier brütenden Vogelarten, d.h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar sicherzustellen (§ 29 NatSchGBln).
- Gebäude sollten vor der Sanierung oder einem Abriss auf das Vorhandensein von ganzjährig geschützten Lebensstätten untersucht werden.

- Zum Schutz und zur Schadensbegrenzung von migrationsaktiven Tieren im Baubereich und seinem Umfeld sollten Baustelleneinrichtungen so beschaffen sein, dass sie keine Fallenwirkung entfalten und keine Tiere verletzt werden oder zu Tode kommen können.
- Offene Baubereiche, die evtl. im Zuge der Abrissarbeiten oder Bodensanierung im Bereich der Gewerbestandorte entstehen, sind gemäß der Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4) wenn möglich einzuzäunen, nur auf den baubedingt unvermeidbaren Zeitraum begrenzt offen zu halten und während der gesamten Bauphase auf hineingeratene Tiere zu kontrollieren. Dies gilt auch und insbesondere bei zeitlichen Unterbrechungen des Bauablaufs.

Eingriffsbewertung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB

Gemäß § 1a (3) BauGB sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dabei ist unerheblich, auf welcher Grundlage die bereits gegebene Zulässigkeit von baulichen Nutzungen beruht, etwa im unbeplanten Innenbereich auf § 34 BauGB oder in beplanten Gebieten auf § 30 BauGB. Ein Ausgleich ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen.

Grundlage der Eingriffsbewertung ist die planungsrechtliche Beurteilung des Plangebietes gemäß dem festgesetzten Bebauungsplan XI-102 unter Berücksichtigung derzeit noch als Bahnflächen planfestgestellte Flächen. Demnach sind derzeit Bauvorhaben für die im Bebauungsplan XI-102 als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,2 in offener Bauweise zulässig.

In den folgenden Tabellen sind die bestehenden Baurechte denen der Festsetzungen des Bebauungsplan 7-36 gegenübergestellt:

bisherige Baurechte (B-Plan XI-102)

Gebiet	Bebauungsplan XI-102				
	Fläche in m²	GRZ*	Überbaubar* in m²	50% GRZ-Überschreitung durch Nebenanlagen	Summe Versiegelung
Gewerbegebiet (GE)	54.000	0,3	16.200	8.100	24.300
davon GE 1					
davon GE 2	33.650	0,3	10.095	5.048	15.143
davon GE 3	20.350	0,3	6.105	3.053	9.158
Verkehrsfläche (Brücke)	2.030				2.030
Summen	56.030		16.200	8.100	26.330

die Flächenangaben beziehen sich nur auf den Geltungsbereich des B-Plans 7-36; Flächen, die außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 7-36 liegen, werden nicht mit in die Berechnung einbezogen.

bisherige Baurechte (Baunutzungsplan)

Gebiet	Bahnflächen gemäß Baunutzungsplan 1960				
	Fläche in m²	GRZ*	Überbaubar* in m²	50% GRZ-Überschreitung	Summe Versiegelung
Gewerbegebiet (GE)	21.060	0,3	6.318	3.159	9.477
davon GE 1	2.100	0,3	630	315	945
davon GE 2	5.160	0,3	1.548	774	2.322
davon GE 3	13.800	0,3	4.140	2.070	6.210
Summen	21.060		6.318	3.159	9.477

für die als Bahnflächen gewidmeten, gewerblich genutzten Flächen wird eine GRZ von 0,3 angesetzt.

Baurechte Bebauungsplan 7-36

Gebiet	Bebauungsplanentwurf 7-36				
	Fläche in m²	GRZ*	Überbaubar* in m²	max. Überschreitung durch Nebenanlagen bis GRZ 0,8	Summe Versiegelung
Gewerbegebiet (GE)	74.440	0,6	44.664	14.888	59.552
davon GE 1	2.100	0,6	1.260	420	1.680
davon GE 2	38.240	0,6	22.944	7.648	30.592
davon GE 3	34.100	0,6	20.460	6.820	27.280
Straßenverkehrsfläche	2.030				2.030
Fläche für Versorgungsanlagen	50				50
Bahnflächen (nachrichtl. Übernahme)	570				570
Summen	77.090		44.664	14.888	62.202

Gegenüberstellung der Baurechte

	Überbaubar* in m²	zusätzlich versiegelbar	Summe Versiegelung	Verkehrs- und sonstige Flächen	Gesamtversiegelung
bisherige Baurechte (B-Plan XI-102, Baunutzungsplan)	22.518	11.259	33.777	2.030	35.807
Baurechte B-Plan 7-36	44.664	14.888	59.552	2.370	61.922
Differenz bestehende zu geplanten Baurechten	+ 22.146	+ 3.629	+ 25.775	+ 340	+ 26.115

* Es ist zu beachten, dass es sich im Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung immer um die künftig zulässigen „überbaubaren Grundstücksflächen“ handelt.

Aus der Gegenüberstellung der bisherigen zu den künftigen Baurechten ist zu entnehmen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans 7-36 eine Zunahme der bebauten Flächen um rd. 22.150 m² und eine Zunahme der unbebaut versiegelten Flächen um rd. 3.600 m² ermöglichen. Einschließlich der sonstigen Flächen (Versorgungsanlagen, Bahnflächen) ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 7-36 eine Zunahme der Gesamtversiegelung um rd. 26.100 m² verbunden. Planungsrechtlich wäre unter Berücksichtigung der bestehenden Baurechte also ein Ausgleich für den mit der zusätzlichen Versiegelung verbundenen Eingriff in den Naturhaushalt erforderlich.

Dem steht jedoch gegenüber, dass im Bestand bereits rd. 37.200 m² bebaut bzw. vollständig versiegelt sind und zusätzlich rd. 37.100 m² mit teilversiegelten Oberflächenbelägen versehen sind (einschließlich rd. 9.200 m² Bahnbrachen mit Bewuchs). Nur 4% des Plangebiets weisen im Bestand Vegetationsflächen mit Bodenanschluss auf (siehe auch Tabelle „Flächenbilanz“ auf Seite 15 und Tabelle Biotoptypenbestand auf Seite 20). Dem Bestand von rd. 11.950 m² sind geplante Vegetationsflächen in einer Größenordnung von rd. 14.900 m² gegenüberzustellen (siehe o.g. Tabelle). In der Bilanz nimmt der Vegetationsflächenanteil also um 2.950 m² zu.

Ein weitergehender Kompensationsbedarf ist also nicht ableitbar.

Bezogen auf die der Eingriffsregelung unterliegenden Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotope und Landschaftsbild werden mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans 7-36 in Bezug auf den derzeitigen Bestand negative Auswirkungen nur für das Schutzgut Wasser prognostiziert. Für die Schutzgüter Biotope und Boden sind positive Auswirkungen zu erwarten. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die beabsichtigte Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen in einer Größenordnung von rd. 7.100 m² (abzüglich eines Flächenanteils von 10 % für Wege und Zufahrten entspricht dies 6.400 m² Pflanzflächen, siehe auch Kap. II.3.2, S. 22). Dies hat auch positive Effekte auf den Biotopverbund und das Landschaftsbild.

II.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans 7-36 wäre im Plangebiet ein Fortbestand der vorhandenen Nutzung entsprechend dem festgesetzten Bebauungsplan XI-102 möglich, der ein Gewerbegebiet in offener Bauweise festsetzt. Großflächiger Einzelhandel wäre nach den mit dem Bebauungsplan XI-102 fortgeltenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 hier prinzipiell zulässig. Dies würde den Fortbestand der derzeitigen Nutzungen und des hohen Versiegelungsgrades bedeuten. Insofern tritt bei Durchführung der Planung eine Verbesserung für alle Umweltbelange ein.

II.3.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die isolierte, aber dennoch gut erschlossene Lage des Plangebiets zwischen Autobahnen und Gleisanlagen ist prädestiniert für die geordnete Entwicklung eines Gewerbegebietes.

Eine Bebauung zu Wohnzwecken widerspräche dem stadtplanerischen Ziel der Sicherung des vorhandenen Gewerbegebiets unter Ausschluss großflächigen Einzelhandels. Diese Intention des Bebauungsplans 7-36 ist zudem durch den Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 28. Oktober 2009 (Drucks. Nr. 1214/XVIII) bestätigt worden.

Eine Wohnnutzung wäre zudem mit den hohen Vorbelastungen hinsichtlich des Verkehrslärms nicht vereinbar. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) sind überschritten.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde das geplante Maß der baulichen Nutzung bzw. die Grundflächenzahl (GRZ) um 25 % von 0,8 auf 0,6 reduziert. Eine weitere Senkung des Nutzungsmaßes bzw. der GRZ würde künftige Entwicklungen unverhältnismäßig einschränken und widerspräche dem obersten Ziel der Sicherung eines Gewerbegebiets mit der

maximal möglichen Ausschöpfung des Nutzungsmaßes, das sich mit dem Gewerbegebiet und der Umgebung vereinbaren lässt.

Denn das nach gültigem Recht zulässige Maß der baulichen Nutzung – GRZ von 0,3 (B-Plan XI-102) – ist mit der Bebauung im Bestand ausgeschöpft. Die beabsichtigte Erhöhung des Nutzungsmaßes auf 0,6 ermöglicht eine bauliche Erweiterung bestehender Betriebe und kann als Ausweichstandort der Entlastung anderer gewerblich geprägter Standorte dienen. Außerdem ist dieses erhöhte Nutzungsmaß erforderlich, um bei der Bildung künftiger Grundstücke einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art zu ermöglichen.

In Bezug auf die geplante Oberkante (OK) im GE 1 wurde eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen, um hinsichtlich der künftig im GE 1 zulässigen Höhe der baulichen Anlagen eine Beeinträchtigung der angrenzenden Denkmale bzw. des Denkmalbereichs sowie des Ortsbilds im Allgemeinen zu vermeiden. So wurde die OK von 58,0 m auf 50,0 m verringert werden, so dass die gewerblichen Anlagen die Denkmale nicht überragen. Folglich wird die Baumassenzahl (BMZ) angepasst.

Des Weiteren erfolgte eine differenzierte Reduzierung der BMZ, um die entsprechend der Rechtsprechung über die Nichtberücksichtigung von mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Grundstücksteilen entstehenden Überschreitungen von zulässigen Höchstgrenzen der BMZ zu vermeiden.

Deshalb wurde die BMZ von 10,0 im GE 2 auf 8,7 und im GE 3 auf 9,8 reduziert.

Darüberhinausgehende Planungsmöglichkeiten kommen aus den vorgenannten Gründen nicht in Betracht.

II.3.5 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren der Umweltprüfung

Wesentliche Datengrundlage zur Umweltprüfung bilden die Verkehrliche Untersuchung für das Bebauungsplanverfahren 7-36 "Werdauer Weg" (Juli 2010), die Ergebnisse der aktuellen Bestandserfassung durch Ortsbegehungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowie der Digitale Umweltatlas der Senatsverwaltung für Umwelt und Verkehr des Landes Berlin. Unter anderem wurden folgende Karten ausgewertet:

- Archivfunktion Boden
- Bodenarten
- Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom
- Denkmalkarte
- Freiflächenentwicklung
- Grundwasser-Flurabstand
- Grundwasserneubildung
- Klimaanalysekarte 2015
- Klimamodell Berlin-
- Landschaftsprogramm Berlin
- Luftreinhalteplan 2011-2017
- Oberflächenabfluss aus Niederschlägen
- Oberflächentemperatur
- Planungshinweise Bodenschutz
- Planungshinweise Stadtklima
- Stadtklimatische Zonen
- Umweltatlas
- Umweltgerechtigkeit
- Versiegelungsgrad

Bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetretene Schwierigkeiten

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die die Beurteilung der Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens maßgeblich eingeschränkt haben.

Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Maßnahmen, die dazu beitragen sollen, unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, obliegt dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen.

Ein Erfordernis weiterer Maßnahmen zur Überwachung, die über die im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeitsordnung der jeweiligen Fachbehörde zu prüfenden Belange hinausgehen, ist derzeit nicht gegeben. Aufgrund der in § 4 Abs. 3 BauGB begründeten Informationspflicht der Fachbehörden über unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt werden deshalb im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan keine zusätzlichen Überwachungsmaßnahmen vorgesehen.

Zusammenfassung

Es wird eine Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 für das GE 1 festgesetzt, die einer GFZ von ca. 1,2 entspricht und für die Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 eine BMZ von 10,0 festgesetzt, was einer GFZ von ca. 2,4 entspricht. Zudem wird im Gewerbegebiet GE 1, GE 2 und GE 3 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt und die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 50,0 m über NHN im GE 1, auf 58,0 m über NHN im GE 2 und auf 60,0 m über NHN im GE 3 begrenzt.

Entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze sind die Baufelder um zehn Meter zurückgesetzt. Die südliche Spitze des Plangebiets wird von Bebauung freigestellt.

Für einen Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB in einer Größenordnung von insgesamt rd. 7.100 m² festgesetzt. Abzüglich eines pauschal angenommenen Anteils von Wegen und Zufahrten in Höhe von 10 % gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 und Nr. 8 können davon 6.400 m² als hochwertige Pflanzflächen angerechnet werden. Für die am Rand des Plangebiets liegenden Pflanzflächen B und E ist die Anwendung der Pflanzliste gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 vorgeschrieben.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 sind mindestens 50% der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° zu begrünen. Da die Dachform nicht vorgeschrieben ist, lässt sich die Gesamtgröße der zu begrünenden Dachflächen nicht genau beziffern. Gleichwohl trägt diese Festsetzung zum Ausgleich für den mit der zusätzlichen Versiegelung verbundenen Eingriff in den Naturhaushalt und zur temporären Aufnahme von Regenwasser bei der Entwässerung des Niederschlagswassers bei.

Aus der Gegenüberstellung der bisherigen zu den künftigen Baurechten ist zu entnehmen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans 7-36 eine Zunahme der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen um rd. 22.150 m² und eine Zunahme der unbebaut versiegelten Flächen um rd. 3.600 m² ermöglichen. Einschließlich der sonstigen Flächen (Versorgungsanlagen, Bahnflächen) ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 7-36 eine Zunahme der Gesamtversiegelung um rd. 26.100 m² verbunden. Planungsrechtlich wäre unter Berücksichtigung der bestehenden Baurechte also ein Ausgleich für den mit der zusätzlichen Versiegelung verbundenen Eingriff in den Naturhaushalt erforderlich.

Dem steht gegenüber, dass im Bestand bereits rd. 37.200 m² bebaut bzw. vollständig versiegelt sind und zusätzlich rd. 37.100 m² mit teilversiegelten Oberflächenbelägen versehen sind (einschließlich rd. 9.200 m² Bahnbrachen mit Bewuchs). Nur 4% des Plangebiets weisen im

Bestand Vegetationsflächen mit Bodenanschluss auf. Der Bilanz ist zu entnehmen, dass bezogen auf das gesamte Plangebiet gemäß den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans der bebaute Flächenanteil um 34% zunimmt, während der Anteil der vollversiegelten Flächen um 2% zurückgeht. Der Versiegelungsgrad (einschließlich der teilversiegelten Flächen) geht um 15% auf rd. 81% zurück.

Durch die Gebietsentwicklung entsprechend dem Bebauungsplan 7-36 sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm zu erwarten.

Bezogen auf die der Eingriffsregelung unterliegenden Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotope und Landschaftsbild werden mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans 7-36 in Bezug auf den derzeitigen Bestand negative Auswirkungen nur für das Schutzgut Wasser prognostiziert. Für die Schutzgüter Biotope und Boden sind positive Auswirkungen zu erwarten. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die Festsetzung von zusammenhängenden Flächen zum Anpflanzen in einer Größenordnung von insgesamt rd. 7.100 m² (6.400 m² abzgl. Wege und Zufahrten). Durch ihre Anordnung am Rand des Plangebiets mit Bezug zu angrenzenden Biotopen (Friedhof, Bahnbrachen) hat dies auch positive Effekte auf den Biotopverbund und das Landschaftsbild.

Bei einem Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans 7-36 wäre im Plangebiet ein Fortbestand der vorhandenen Nutzung entsprechend dem festgesetzten Bebauungsplan XI-102 und dem Baunutzungsplan möglich, die prinzipiell auch großflächigen Einzelhandel zulassen. Dies würde den Fortbestand der derzeitigen Nutzungen und des hohen Versiegelungsgrades bedeuten.

Planungsalternativen kommen nicht in Betracht.

Abwägungsrelevante Kenntnislücken bestehen nicht. Ein gesondertes Monitoring zur Erfassung der Planfolgen über die gesetzlichen Regelungen hinaus ist nicht erforderlich.

II.4 Wesentlicher Planinhalt

Um die unter Kapitel II.2 genannten Planungsziele zu sichern, werden im Bebauungsplan 7-36 die Festsetzung Gewerbegebiet getroffen und Einzelhandelsbetriebe von der Zulässigkeit ausgeschlossen, sofern sie nicht einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet sowie diesem flächenmäßig deutlich untergeordnet sind (siehe Kap. II.6.1 „Art der baulichen Nutzung“).

II.5 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 7-36 sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

Im Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31) ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Darstellung als Gewerbliche Baufläche maßgeblich. Dazwischen ist die Autobahn dargestellt. Außerdem liegt das Plangebiet im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

II.6 Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

II.6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan 7-36 setzt Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Aufgrund der hohen Lärm- und Luftbelastung durch die umgebenden Verkehrsstrassen der Wanneseebahn und des Autobahnkreuzes (A 100 und A 103) kommt für den Geltungsbereich nur eine weniger sensible Gewerbenutzung in Frage. Zudem werden durch die erneute und – durch Einbeziehung der Flächen entlang der Bahntrasse, die nicht Bestandteil des B-Plans XI-102 sind – räumlich erweiterte Festsetzung von Gewerbegebiet die Entwicklungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten für (ansässige) Gewerbebetriebe auch für die Zukunft gesichert.

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg verfügt über ein von der Bezirksverordnetenversammlung am 13. Dezember 2017 beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Das vorrangige Ziel des Konzepts ist die Funktionsstärkung der Zentren und die Verbesserung der Nahversorgung. Deshalb sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten vorrangig in zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungslagen angesiedelt werden. Insbesondere kundenfrequenzstarke Lebensmittelbetriebe sollen ausschließlich in den Zentren die wichtige Funktion von sogenannten Frequenzbringern übernehmen.

Das Plangebiet ist kein zentraler Versorgungsbereich. Infolgedessen sollen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 Einzelhandelsbetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-36 nicht zulässig sein. Die Festsetzung trägt damit den entwicklungsplanerischen Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sowie des Flächennutzungsplans und Stadtentwicklungsplans Zentren in besonderer Weise Rechnung.

Textliche Festsetzung Nr. 1:

„In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.“

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

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 sind nur solche Verkaufsflächen ausnahmsweise zulässig, die für den Verkauf an den Endverbraucher bestimmt sind, in einem funktionalen Zusammenhang mit einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb des Gewerbegebiets Werdauer Weg stehen und sich diesem flächenmäßig deutlich unterordnen.

Das Erfordernis der funktionalen Zuordnung stellt sicher, dass allein der Verkauf solcher Produkte planungsrechtlich zulässig ist, die in dem jeweiligen Betrieb selbst hergestellt oder weiterverarbeitet werden. Die Forderung nach der deutlichen Unterordnung der Verkaufsflächen im Vergleich zu den Produktionsflächen in Grundfläche und Baumassee stellt sicher, dass die Entwicklung dieses sogenannten „Annex-Handels“ zu einem eigenständigen Einzelhandel mit beachtlichem Gewicht städtebaulich unerwünscht und deshalb planungsrechtlich unzulässig ist.

Durch die lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung verbleiben dem Land Berlin alle Möglichkeiten der Feinsteuerung im Baugenehmigungsverfahren.

Als generelle Beurteilungsgrundsätze für die Einzelfallprüfung gelten die Schutzwürdigkeit des/der Betroffenen, die Intensität der Beeinträchtigung, die Interessen des Bauherrn und das, was beiden Seiten zugemutet werden kann.

Die Prüfkriterien für die ausnahmsweise Zulässigkeit sind insbesondere:

- Vorhandene Nutzungen in der näheren Umgebung (Bestandsschutz),
- Art und Umfang dieser Einrichtung (Einzugsbereich),
- Verkehrs- und Parkplatzsituation (Lage der Stellplätze),
- Art des beantragten Betriebs,
- Öffnungszeiten,
- Straßenbetrieb,
- Raumeinteilung und Ausgestaltung des Betriebs (Fenster, Geräusche, Sondernutzungs-genehmigungen),
- Betriebliche Konzentration,
- Anlieferung / Entsorgung,
- Immissionen / Emissionen,
- Entfernung angrenzender, insbesondere störempfindlicher Nutzungen.

Die an die Ausnahmeregelung gekoppelte Einzelfallprüfung stellt somit die Verträglichkeit mit dem Umfeld sicher.

Neben großflächigem Einzelhandel sollen auch die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 2). Hiermit wird den Zielen und Leitlinien des Stadtentwicklungsplans Industrie und Gewerbe, wonach vorhandene gewerbliche Nutzungen grundsätzlich zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern und nicht produktionsgeprägte Nutzungen auszuschließen sind, entsprochen.

Außerdem sollen mögliche Konflikte zwischen den vorgenannten Nutzungen und der gewerblichen Nutzung sowie den sensiblen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets (Friedhof der Zwölf-Apostel-Gemeinde, Wohnbebauung entlang der Wendlandzeile und Baumeisterstraße südlich bzw. südwestlich des Geltungsbereichs) von vornherein vermieden werden. Denn Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten bedingen ein Verkehrsaufkommen im Individualverkehr in nicht unerheblichem Umfang, verbunden mit Emissionen (Lärm, Abgase). Dazu kommt die unzureichende Erschließungssituation v. a. des südlichen Gewerbegebiets GE 3, das mind. 700 m von öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt liegt. Auch ist mit Beeinträchtigungen durch Werbeanlagen (nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild, Lichtemissionen) zu rechnen.

Zudem ist der Standort am Werdauer Weg aufgrund seiner nicht integrierten und unattraktiven Lage zwischen Bahntrassen und der Autobahn für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht geeignet. Die genannten Nutzungen wären Belästigungen und Störungen ausgesetzt, die auch für sie im Sinne des § 15 Abs. 1 BauNVO unzumutbar wären.

Textliche Festsetzung Nr. 2:

„Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1, GE 2 und GE 3 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.“
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Um die vorhandenen, produktionsgeprägten gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich dauerhaft zu sichern und eine ausreichend städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebiets zu stärken, sollen zusätzlich zum Ausschluss von Vergnügungsstätten auch Bordelle und bordellartige Betriebe, die ohne Einschränkung allgemein zulässig wären, ausgeschlossen werden.

Hiermit wird den Zielen und Leitlinien des Stadtentwicklungsplans Industrie und Gewerbe, wonach vorhandene gewerbliche Nutzungen grundsätzlich zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern und nicht produktionsgeprägte Nutzungen auszuschließen sind, entsprochen.

Zudem droht bei Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben - ebenso wie bei den bereits ausgeschlossenen Vergnügungsstätten - eine Entstehung von Konfliktpotenzialen mit dem angesiedelten Gewerbe sowie den sensiblen Nutzungen in der näheren Umgebung (Friedhof der Zwölf-Apostel-Gemeinde, Wohnbebauung entlang der Wendlandzeile und Baumeisterstraße).

Textliche Festsetzung Nr. 3

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

II.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-36 vorhandenen Betriebsgebäude sind überwiegend Hallenbauten mit einer Geschosshöhe von mehr als 3,5 m. Grundsätzlich andere Baustrukturen sind auch für die künftigen Betriebe nicht zu erwarten. Um Schwierigkeiten beim Vollzug der Planung von vornherein zu vermeiden, wird deshalb der Festsetzung der **Baumassenzahl (BMZ)** der Vorzug vor der Geschossflächenzahl (GFZ) gegeben. Die BMZ für das Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 soll 5,0 betragen – entsprechend einer GFZ von 1,2 – und ergibt sich aus der für das GE 1 festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Oberkante (OK). Für die Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 soll mit den in Aussicht genommenen Festsetzungen eine BMZ von 10,0 ermöglicht werden, entsprechend einer GFZ von 2,0. Um die entsprechend der aktuellen Rechtsprechung über die Nichtberücksichtigung von mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Grundstücksteilen entstehenden Überschreitungen der nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstgrenzen der BMZ auszuschließen, wird jedoch eine dementsprechend reduzierte BMZ von 8,7 für das GE 2 und von 9,8 für das GE 3 zur Festsetzung gebracht (siehe Rechenweg).

	BMZ gemäß §17 BauNVO		Fläche ohne Geh-, Fahr- und Leitungsrecht		zulässige Baumasse		Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht		zulässige BMZ
GE 2	10,0	x	33.467 m ²	=	334.670 m ³	/	38.235 m ²	=	8,75
GE 3	10,0		33.627 m ²		336.270 m ³		34.098 m ²		9,86

Zudem wird im Gewerbegebiet GE 1, GE 2 und GE 3 eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,6 festgesetzt und die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 50,0 m, 58,0 m bzw. 60,0 m

über NHN begrenzt. Die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen soll sich auf die **Oberkante (OK)** der Gebäude beziehen. Die künftige Bebauung soll sich somit in ihrer Höhe der vorhandenen Bebauung unterordnen, insbesondere den an das GE 1 und GE 2 angrenzenden Baudenkmalen Werdauer Weg 2 und 8 (Werdauer Weg 2: ca. 50,0 m über NHN bzw. acht Meter über Gelände; Werdauer Weg 8: ca. 59,0 m über NHN bzw. 17,5 m über Gelände) sowie dem höchsten, sechsgeschossigen Gebäude im Gewerbegebiet GE 3 (ca. 61,0 m über NHN bzw. 18,5 m über Gelände). Die geplante Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen trägt so der Schutzwürdigkeit der Baudenkmale Rechnung (siehe Kap. II.3.2 „Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“); und Beeinträchtigungen des Ortsbilds können vermieden werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).

Mit diesen Festsetzungen werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans XI-102 zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,3; GFZ 1,2) ersetzt bzw. verdoppelt und um die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ergänzt. Die nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen werden eingehalten bzw. die Obergrenze für die GRZ nicht ausgeschöpft. Auf diese Weise wird – entsprechend dem obersten Ziel der Sicherung eines Gewerbegebiets – eine gebietsgerechte Überbaubarkeit der Grundstücke ermöglicht und zugleich den Anforderungen an einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Das erhöhte Nutzungsmaß ist erforderlich, um bei der Bildung künftiger Grundstücke einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art zu ermöglichen und für die bestehenden Betriebe Erweiterungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Zudem kann das Gewerbegebiet am Werdauer Weg als Ausweichstandort der Entlastung anderer gewerblich geprägter Standorte dienen.

Die Verträglichkeit des festgesetzten Nutzungsmaßes mit der Umgebung ist bereits aufgrund der isolierten Lage des Plangebiets gegeben. Gemäß der verkehrlichen Untersuchung für das Bebauungsplanverfahren 7-36 - Werdauer Weg (siehe Kap. III.2 „Auswirkungen auf den Verkehr / Lärmimmissionen“) ist eine nennenswerte Erhöhung der Immissionspegel an den umliegenden schützenswerten Bebauungen und sonstigen schützenswerten Gebieten nicht zu erwarten. Dies ist auf die hohe Vorbelastung durch die angrenzenden Straßen und Schienenwege zurückzuführen.

Laut der vorgenannten Untersuchung kann auch sicher davon ausgegangen werden, dass die verkehrliche Erschließung des B-Plangebiets konfliktfrei möglich und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Werdauer Weg / Sachsendamm gegeben ist.

II.6.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung einer Bauweise soll im Hinblick auf das Planungsziel und der bisher vorwiegend großmaßstäblichen Baukörper verzichtet werden, um auch künftig Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zuzulassen, ohne diese zwingend in geschlossener Bauweise errichten zu müssen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 sollen flächenmäßig festgesetzt werden, um so einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu bieten und Erweiterungsmöglichkeiten für die Gewerbetreibenden vor Ort offen zu halten.

Entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze werden die Baufelder entsprechend der Baugrenzen des Bebauungsplans XI-102 um zehn Meter zurückgesetzt. Die südliche Spitze des Plangebiets bzw. des Gewerbegebiets GE 3 wird von Bebauung freigestellt. Aufgrund der ungünstigen Erschließungssituation und des schmalen Flächenzuschnitts wäre dieser Bereich für gewerbliche Zwecke nicht adäquat nutzbar. Auf den somit entstehenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen Möglichkeiten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eröffnet und Abstandsflächen zu sensiblen Nutzungen in der näheren Umgebung (Wohnbebauung, Zwölf-Apostel-Kirchhof) gewährleistet werden.

Im Übrigen wird ein Mindestabstand von fünf Metern zwischen Baugrenze und Geltungsbereichsgrenze bzw. den mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen H und K (siehe Kap. II.6.8 „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“) festgesetzt. Auch innerhalb dieser fünf Meter breiten Streifen gibt es die Möglichkeit für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Eine Ausnahme stellt die Baugrenze zwischen den Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung B und C im Gewerbegebiet GE 3 dar. Hier wird die entlang der Bahntrasse verlaufende Baugrenze in Höhe der Bestandsgebäude / Lagerhallen bis an die Geltungsbereichsgrenze herangeführt, um Änderungen der baulichen Anlagen sowie eine Be- und Entladung von Güterzügen zu ermöglichen – für den Fall, dass die entsprechenden Gleisanlagen reaktiviert werden (siehe Kap. I.2.5 „Verkehrserschließung / Schienenverkehr“).

Eine weitergehende Einschränkung der Überbaubarkeit der Grundstücke ist hinsichtlich der angrenzenden Nutzungen (Bahntrasse, Autobahn, Friedhof) nicht erforderlich bzw. nicht zweckmäßig.

Auch soll die Überbaubarkeit der zwei Baufelder hinter der Baugrenze zwischen den Punkten MN im GE 2 und OP im GE 1 nicht weiter eingeschränkt werden. Aufgrund ihres schmalen Flächenzuschnitts sollen sie in voller Tiefe überbaubar sein (textliche Festsetzung Nr. 4). Hier- von ausgenommen ist die mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche L4. Im Bereich dieser Fläche sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 12 Satz 2 und Nr. 13 Satz 2 bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange der zuständigen Unternehmensträger nicht entgegenstehen.

Textliche Festsetzung Nr. 4:

„Die Baugrundstücke sind hinter der Baugrenze zwischen den Punkten MN, soweit nicht aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 13 Satz 2 etwas anderes bestimmt wird, und OP in voller Tiefe überbaubar.“

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

Gemäß § 4 des Brücken- und Unterhaltungsvertrags sind die Flächen fünf Meter neben sowie 20 m vor und hinter der Brücke von jeglicher Bebauung sowie mehrjährigen Anpflanzungen freizuhalten. Dem wurde bei der Abgrenzung der Flächen I und K Rechnung getragen

Die flächenmäßige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen bedingt die Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen (§ 6 der Bauordnung für Berlin). Die Tiefe der Abstandsflächen muss mindestens 0,2 H (H bezeichnet die Wandhöhe des zu errichtenden Gebäudes) bzw. mindestens drei Meter betragen.

II.6.4 Versorgungsflächen

Der Standort der Netzstation im südlichen Teilbereich des Plangebiets wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Netzstation“ festgesetzt und somit in ihrem Bestand gesichert, um auch zukünftig der Stromversorgung zur Verfügung zu stehen.

II.6.5 Verkehrsflächen

Aufgrund der in Gewerbegebieten meist unregelmäßigen Anordnung baulicher Anlagen und den sich daraus ergebenden unterschiedlichen Ansprüchen an die Lage und den Querschnitt der Erschließungswege, auch im Hinblick auf die Optimierung logistischer Prozesse, wird für das Gewerbegebiet Werdauer Weg auf die Festsetzung von Verkehrsflächen verzichtet. Somit endet die öffentliche Verkehrsfläche des Werdauer Wegs auch künftig an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs zwischen den Punkten QRS (textliche Festsetzung Nr. 5). Damit einhergehende Konflikte sind nicht zu erwarten, da der Querschnitt der öffentlichen Straße Werdauer Weg in diesem Bereich ausreichend Platz für Wendemöglichkeiten bietet (Fahrbahnbreite von ca. 15 Meter).

Textliche Festsetzung Nr. 5:

„Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten QRS ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die im Bereich der Brücke über die Autobahn vorgenommene Flächensignatur begründet sich daher, dass in einem Bebauungsplan die Nutzung zeichnerisch regelmäßig für die „Null-Ebene“ dargestellt wird. So ist die Art der Nutzung (öffentliche Straßenverkehrsfläche) für die unter der Brücke liegende Fläche (Bundesautobahn A 100) festzusetzen.

II.6.6 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-36 liegt nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Innerhalb dieses Gebiets ist zur Reduzierung der Luftbelastung und zur Verbesserung der Lebensbedingungen die Verwendung wenig emittierender Brennstoffe vorgeschrieben. Die textliche Festsetzung Nr. 6 unterstützt deshalb die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen in diesem dicht bebauten Innenstadtbereich.

Textliche Festsetzung Nr. 6:

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Es sollen nur Brennstoffe verwendet werden, deren Schadstoffemissionen verhältnismäßig gering sind. Zulässig ist auch der Anschluss an Fernwärmenetze, deren Heizquellen sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden.

II.6.7 Grünfestsetzungen

Um das bisherige Erscheinungsbild des Gewerbegebiets aufzuwerten und um eine entsprechende Grüngestaltung zu erreichen, sollen für einen Großteil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB in einer Größenordnung von insgesamt rd. 7.100 m² festgesetzt werden. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten (textliche Festsetzung Nr. 7 und 8). Der Ausschluss von Wegen und Zufahrten von der Verpflichtung zum Anpflanzen ist erforderlich, um eine bedarfs- und funktionsgerechte Erschließung des Gewerbegebiets sicherzustellen, einschließlich der Möglichkeit eines optionalen Gleisanschlusses über die parallel zum Geltungsbereich verlaufende Bahntrasse für das Gewerbegebiet GE 3 (siehe Kap. I.2.5 „Schienenverkehr“).

Mit einer übermäßigen Versiegelung durch Wege und Zufahrten ist nicht zu rechnen, da die Erschließung des Plangebiets über andere Flächen (siehe Kap. II.6.8 „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“) weitestgehend gesichert ist und nur das Gewerbegebiet GE 1 über die Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung D eine Zufahrt benötigt. In erster Linie sind die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A1, A2, B, C, D, E und F zu begrünen.

Textliche Festsetzung Nr. 7:

„Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A1, A2, C, D und F sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.“

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

Die Festsetzung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen soll vornehmlich entlang der Geltungsbereichsgrenze zum Schutz sensibler Nutzungen im (unmittelbaren) Umfeld des

Plangebiets getroffen werden. Die Anpflanzungen dienen als Sichtschutz und / oder zur Gewährleistung eines Mindestabstands und tragen darüber hinaus zur Gestaltung des Ortsbilds bei, speziell im Hinblick auf die Wirkung des Gewerbegebiets von der Umgebung aus. Die Pflanzbindungen kommen überall dort zum Tragen, wo sie mit dem Planungsziel „planungsrechtliche Sicherung von Gewerbegebiet“ vereinbar sind.

Insbesondere die Flächen B und E, die in der Weise zu bepflanzen sind, dass der Eindruck einer ununterbrochenen Bepflanzung entsteht (textliche Festsetzung Nr. 8), sollen eine ökologische Pufferfunktion zwischen den bestehenden und künftigen Nutzungen im Gewerbegebiet und den sensiblen Nutzungen in seiner Umgebung übernehmen. So sollen die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 festgesetzten hochwachsenden Sträucher die südwestlich des Geltungsbereichs gelegene Wohnbebauung entlang der Baumeisterstraße sowie den Friedhof der Zwölf-Apostel-Kirchengemeinde vom B-Plangebiet abschirmen.

Textliche Festsetzung Nr. 8:

„Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung B und E sind mit Arten der nachstehenden Pflanzliste in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer ununterbrochenen Bepflanzung entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.“

<i>Cornus in Sorten</i>	<i>Hartriegel</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Crataegus in Sorten</i>	<i>Weißdorn</i>
<i>Euonymus europaea</i>	<i>Spindelstrauch</i>
<i>Philadelphus coronarius</i>	<i>Pfeifenstrauch</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Ribes alpinum</i>	<i>Alpen-Johannisbeere</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Syringa vulgaris</i>	<i>Flieder</i>
<i>Viburnum in Sorten</i>	<i>Schneeball</i>

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

Des Weiteren ermöglicht die beabsichtigte Verpflichtung zum Anpflanzen im Südwesten des Plangebiets (Fläche A1, A2 und B) die Entstehung einer ca. 3.100 m² großen zusammenhängenden Grünfläche und entlang der Grenze zum Friedhof die Entsiegelung der bestehenden Verkehrsfläche zugunsten einer zehn Meter breiten begrünten Fläche (Fläche E, ca. 2.600 m²) und erhöht so den Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen.

Entsprechend den im Landschaftsprogramm dargestellten Zielen dienen die geplanten Grünfestsetzungen für die Flächen A bis F, die im Bestand nur einen Vegetationsflächenanteil von insgesamt rd. 15 % mit überwiegend geringwertigen Biotoptypen aufweisen (siehe Kap. II.3.2 „Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Schutzgut Biotope“), der Schaffung zusammenhängender Grünbereiche, einhergehend mit einer großflächigen Entsiegelung, sowie der Erweiterung / Entwicklung des vorhandenen Verbindungsbiotops der angrenzenden Bahnböschungen. Sie mindern den Eingriff in Natur und Landschaft und schaffen Möglichkeiten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Textliche Festsetzung Nr. 9:

„Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtung, für Belichtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50% betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen.“

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

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung dient der Verbesserung des Kleinklimas sowie der teilweisen Zurückhaltung des Regenwassers, das teilweise verdunstet und verzögert abläuft. Mit der Festsetzung wird den Anforderungen aller Fachpläne des Landschaftsprogramms Rechnung getragen.

II.6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Erschließung bzw. Anbindung des Plangebiets, insbesondere des südlichen Teilbereichs, an die öffentliche Verkehrsfläche des Werdauer Wegs zu gewährleisten, werden die hierfür erforderlichen Flächen (Fläche G und H) entsprechend der im Land Berlin gängigen Praxis mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert (textliche Festsetzung Nr. 10 und 11).

Das Fahrrecht in Höhe der Brücke (Fläche G) beschränkt sich gemäß Brückenunterhaltungsvertrag (siehe Kap. I.2.2 „Eigentumsverhältnisse / Rechtsstatus der Brücke“) auf Fahrzeuge, die nach Straßenverkehrsordnung (StVO) und Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung (StVZO) ohne Sonderzulassung und ohne Sondergenehmigung für den Großraum- und Schwerlasttransport im allgemeinen Straßenverkehr zugelassen sind. Jeder Großraum- und Schwerlasttransport und jeder nach StVO und StVZO gesondert zuzulassende Schwerverkehr über die Brücke bedarf der vorherigen ausdrücklichen Genehmigung des Bundes.

Die Fläche G – in Verbindung mit dem Brückensymbol – und die Fläche H nehmen den Verlauf der bestehenden ca. 6,5 m bis 9,5 m breiten privaten Erschließungsstraße Werdauer Weg auf und sind mit einer durchgehenden Breite von 12,5 m ausreichend dimensioniert, um das künftige Verkehrsaufkommen zu bewältigen.

Die Breite der Geh-, Fahr- und Leitungsrechtflächen G und H von 12,5 m ergibt sich aus dem Brückenunterhaltungsvertrag, wonach die Bundesstraßenverwaltung nicht verpflichtet ist, einen gegebenenfalls notwendigen Ersatzneubau für die Brücke über die A 100 für den Bahnbetrieb zur Verfügung zu stellen. Demgemäß würde der Brückenquerschnitt bei einem Neubau von derzeit ca. 15 m auf 12,5 m und somit um die Flächen der Gleisanlagen verringert werden. Die im festgesetzten Bebauungsplan XI-102 als Brücke mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellte Fläche umfasst jedoch eine Breite von 19 m. Der Geltungsbereich des B-Plans 7-36 soll somit diese Breite von 19 m aufnehmen, um für den 6,5 m breiten Streifen, um den das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht künftig reduziert wird, das geltende Recht aufzuheben.

Von der Belastung von Flächen mit Geh- und Radfahrrechten für die Allgemeinheit, mit der eine direkte Verbindung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Werdauer Wegs mit der Rubensstraße möglich wäre, wird abgesehen. Zwar hatte der Bezirk Tempelhof-Schöneberg derartige Festsetzungen im Rahmen der Behördenbeteiligung angeregt, konnte aber seinerseits nicht die technischen und organisatorischen Voraussetzungen dafür schaffen. Die Werdauer-Weg-Brücke befindet sich im Eigentum des Bundes und ist nicht als öffentliches Straßenland gewidmet. Voraussetzung für eine Umwidmung, zu der der Bezirk grundsätzlich bereit ist, wären bauliche Maßnahmen, die die Benutzung durch die Allgemeinheit ermöglichen. Die Schaffung dieser Voraussetzungen und somit auch die Umwidmung der Brücke waren während des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich.

Textliche Festsetzung Nr. 10 und 11:

Textliche Festsetzung Nr. 10

Die Fläche G ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Werdauer Weg 20/30, 25/27, 31/39 und des Flurstücks 61 und zugunsten des Trägers der Brückenbaulast sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 11

Die Fläche H ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Werdauer Weg 8, 18, 20/30, 25/27, 31/39 und des Flurstücks 61 und zugunsten des Trägers der Brückenbaulast sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit den textlichen Festsetzungen Nr.10 und 11 in Verbindung mit dem Brückenunterhaltungsvertrag sind der Erhalt der Brückenverbindung und die Erschließung v. a. des südlichen Plangebiets über die Brücke über die Autobahn auch in Zukunft sichergestellt.

Die darüber hinausgehende interne verkehrliche Erschließung der einzelnen Baufelder innerhalb des Geltungsbereichs obliegt den Eigentümern und wird nicht festgesetzt, um künftigen Entwicklungen nicht vorzugreifen. Die Erschließungsflächen und die damit verbundene Versiegelung werden folglich auf das notwendige Maß reduziert. Verkehrslärmbelastungen, insbesondere im Bereich des Friedhofs, und sonstigen Konflikten aufgrund der bestehenden schmalen privaten Stichstraßen mit Wendeanlagen (eingeschränkter Verkehrsfluss im Begegnungsfall) werden entgegengewirkt.

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke innerhalb des Plangebiets ist mit den beabsichtigten Festsetzungen des B-Plans 7-36 somit trotz des Verzichts auf eine planungsrechtliche Sicherung der bestehenden privaten Stichstraßen weiterhin gewährleistet.

Zur Sicherung der Zugänglichkeit der Brücke (Konstruktion), um die Bauwerksprüfung und erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen an der bestehenden und ggf. neu zu errichtenden Brücke durchführen zu können, sollen für den Bereich von mind. 20 m vor bzw. hinter der Brücke sowie mind. fünf Meter neben der Brücke zwei Flächen mit der Bezeichnung I (in Verbindung mit der Fläche H) und K im Bebauungsplan ausgewiesen werden, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Baulastträgers der Brücke zu belasten sind.

Textliche Festsetzung Nr. 12:

„Die Flächen I und K sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Brückenbaulast und zugunsten der Benutzer und Besucher der Fläche GE 3 zu belasten.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die textliche Festsetzung Nr. 13 soll gewährleisten, dass die Nutzung der Leitungstrassen, die nicht ausschließlich der Versorgung des Plangebiets dienen, auch künftig sichergestellt ist. Demnach sind tiefwurzelnde Bepflanzungen und dauerhafte Befestigungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen, um einen ggf. technisch gebotenen Zugriff nicht zu erschweren und mögliche Schäden an den Leitungen zu verhindern.

Textliche Festsetzung Nr. 13:

„Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Flächen K und L1 bis L6 dürfen, soweit sie zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche gehören, nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Flächen L2, L3 und L4 sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange der zuständigen Unternehmensträger nicht entgegenstehen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

II.6.9 Sonstige Festsetzungen

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 14 wird klargestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans 7-36 sämtliche bisherige verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art für das Plangebiet ersetzen.

Textliche Festsetzung Nr. 14:

„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.“

II.7 Nachrichtliche Übernahmen

Da das Flurstück 87 vom Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken ausgenommen war (siehe Kap. I.3.1 "Bisheriges Planungsrecht") und ein Regelungserfordernis hinsichtlich einer in diesem Bereich verlaufenden Leitungstrasse besteht, wird für den Zeitraum nach der Freistellung von Bahnbetriebsflächen die nachrichtliche Übernahme des Flurstücks 87 beibehalten und um eine Festsetzung zur Sicherung von Leitungsrechten ergänzt (siehe Kap. II.6.8 „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“).

II.8 Flächenbilanz

Gebiet	Bebauungsplan 7-36		
	Fläche in m ² (gerundet)	GRZ	überbaubare Fläche in m ²
Gewerbegebiet (GE)	74.440		
davon GE 1	2.100	0,6	1.260
davon GE 2	38.240	0,6	22.944
davon GE 3	34.100	0,6	20.460
davon Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	12.150		
davon Flächen zum Anpflanzen	7.150		
Straßenverkehrsfläche	2.030		
Fläche für Versorgungsanlagen	50		
Bahnfläche (nachrichtliche Übernahme) / Leitungsrecht	570		
Summen	77.090		44.664

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

III.1 Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Der Bebauungsplan 7-36 gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine sozialgerechte Bodennutzung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, indem er durch die Erhöhung des Nutzungsmaßes Entwicklungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Betriebe schafft und auch bei der Bildung künftiger Grundstücke einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art ermöglicht, ohne die benachbarte Zentrenstruktur gemäß den Zielen des Flächennutzungsplans, des Stadtentwicklungsplans Zentren und des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu beeinträchtigen (textliche Festsetzung Nr. 1, beschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben). Mit der Erhöhung des Nutzungsmaßes auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ermöglicht der B-Plan 7-36 – entsprechend dem obersten Ziel der Sicherung eines Gewerbegebiets – somit eine gebietsgerechte Überbaubarkeit der Grundstücke. Die nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze für die GRZ von 0,8 soll jedoch nicht ausgeschöpft werden, um zugleich den Anforderungen an einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen.

Außerdem trägt die Festsetzung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen am Rand des Gewerbegebiets in der Größenordnung von rd. 7.100 m² (abzüglich Wege und Zufahrten) zur Aufwertung des bisherigen Erscheinungsbildes des Gewerbegebiets, insbesondere im Hinblick auf die Wirkung des Gewerbegebiets von der Umgebung aus, und zur Entsiegelung bei, erhöht so den Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen und übernimmt zudem eine Pufferfunktion zwischen dem Plangebiet und den sensiblen Nutzungen in seiner Umgebung (Wohnbebauung im Südwesten und Friedhof im Nordosten).

Aufgrund der flächenmäßigen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten. Eine Verschlechterung hinsichtlich ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung ist daher nicht zu erwarten.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 7-36 werden somit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Zusätzlich kommt es aufgrund der isolierten Lage und den hohen Vorbelastungen durch die Autobahn (Autobahnkreuz Schöneberg) und die Bahntrasse durch die Planung zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung des Plangebiets und seiner Umgebung. Auch gemäß der verkehrlichen Untersuchung für das Gewerbegebiet „Werdauer Weg“ vom Juli 2010 sind keine nennenswerten Erhöhungen der Immissionspegel zu erwarten (siehe Kap. III.2 „Auswirkungen auf den Verkehr /Lärmimmissionen“).

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets schafft darüber hinaus generell Planungs- und Investitionssicherheit für die ansässigen und die neu anzusiedelnden Betriebe.

III.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Zum Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans 7-36 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Mit dem im Juli 2010 fertiggestellten Gutachten sollten insbesondere die Auswirkungen der geplanten Festsetzungen des B-Plans 7-36 auf den Knotenpunkt Sachsendamm Werdauer Weg Tempelhofer Weg untersucht werden. In der Untersuchung wurde auch die vorgesehene Entwicklung im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-36, wie des EUREF-Geländes (Europäisches Energie Forum) und der Schöneberger Linse, berücksichtigt. Die Ergebnisse der mit der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII, abgestimmten verkehrlichen Untersuchung werden nachfolgend aufgeführt.

Die gegenwärtigen verkehrlichen Belastungen aus der Verkehrsstärkenkarte des Landes Berlin zeigen, dass der Sachsendamm nordwestlich der Autobahnanschlussstelle mit etwa

51.000 Kfz / 24 h und südöstlich der Anschlussstelle mit 28.000 Kfz / 24 h belastet ist. Bei einer Zählung am Knotenpunkt Sachsendamm / Tempelhofer Weg – Werdauer Weg waren auf dem Sachsendamm Verkehrsbelastungen in Höhe von rund 43.000 Kfz / 24 h und auf dem Werdauer Weg von rund 3.100 Kfz / 24 h zu verzeichnen. Bereits hierbei sind am Knotenpunkt Sachsendamm / Tempelhofer Weg – Werdauer Weg für die Zufahrten Tempelhofer Weg und Werdauer Weg in der nachmittäglichen Spitzenstunde von 16-17 Uhr die ungenügenden Qualitätsstufen E und F (Kapazität erreicht bzw. Knotenpunkt überlastet) zu verzeichnen.

Zur Beurteilung der zukünftigen Funktionsfähigkeit der Erschließung wurden auf der Grundlage der Gesamtverkehrsprognose der Länder Berlin und Brandenburg Verkehrsprognosen für das Jahr 2025 durchgeführt. Hierbei wurden auch die unabhängig von der Entwicklung des B-Plangebiets geplanten Nutzungsverdichtungen berücksichtigt. So sind die städtebauliche Entwicklung der „Schöneberger Linse“ sowie die Entwicklung des Geländes des Europäischen Energie Forums (EUREF) mit ihren prognostizierten Verkehrsaufkommen eingeflossen.

Die Berechnungen haben zum Ergebnis, dass der unsignalisierte Knotenpunkt Sachsendamm / Tempelhofer Weg – Werdauer Weg für eine Verkehrsbelegung des Werdauer Wegs von 5.100 Kfz / 24 h in der Prognose 2025 ebenso wie bereits im Ist-Zustand keine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist. Dies ist vorwiegend dem hohen Verkehrsaufkommen auf dem Sachsendamm geschuldet, welches als übergeordnete Verkehrsbelastung das Linksabbiegen aus dem Werdauer Weg bzw. dem Tempelhofer Weg stark behindert.

Das angewendete Berechnungsverfahren des Handbuchs zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) für unsignalisierte Knotenpunkte geht vereinfachend von einer Normalverteilung der Verkehrsströme aus, die auf den Knotenpunkt zufahren. Im Gegensatz hierzu ist im Zuge des Sachsendamms durch die benachbarten lichtsignalgeregelten Knotenpunkte Dominicusstraße – Sachsendamm / Ebersstraße und Sachsendamm / BAB A 103 – Tempelhofer Weg von einem pulkhaften Auftreten der Kraftfahrzeuge auf dem Sachsendamm auszugehen. Dies bedeutet, dass in der Realität für die aus dem Werdauer Weg und dem Tempelhofer Weg ausfahrenden Fahrzeuge ausreichend Zeitlücken in den übergeordneten Verkehrsströmen auf dem Sachsendamm auftreten, um den Ausfahrtvorgang ohne nennenswerte Wartezeiten auszuführen.

Das verwendete Verfahren kann ebenfalls nicht berücksichtigen, dass Geradeausfahrer und Linksabbieger aus dem Werdauer Weg und dem Tempelhofer Weg in der Realität oft den relativ geringen Platz im Mittelbereich des Knotenpunkts nutzen, um zunächst nur eine Fahrtrichtung des Sachsendamms zu überwinden und danach den Abbiegevorgang fortzusetzen.

Aufgrund der Diskrepanzen in der theoretischen Berechnung und der tatsächlichen Beobachtung der Qualität des Verkehrsablaufs müssen die Aussagen in Bezug auf den Knotenpunkt Sachsendamm / Tempelhofer Weg – Werdauer Weg insofern relativiert werden,

- dass der Knotenpunkt im heutigen Zustand leistungsfähig ist und
- dass das B-Planverfahren 7-36 ohne Auflagen in Bezug auf Änderungen am Knotenpunkt durchgeführt werden kann.

Der Zeitpunkt, zu dem an diesem Knotenpunkt möglicherweise die Einrichtung einer Lichtsignalanlage notwendig sein wird, ist aus heutiger Sicht nur schwer einschätzbar, da die umliegenden Entwicklungen in ihrer zeitlichen Reihung und in ihrer baulichen Dichte mit den entsprechenden Auswirkungen auf den Gesamtverkehr im Untersuchungsgebiet noch nicht absehbar sind. Hier werden im Zuge des Realisierungsfortschritts der Entwicklungsmaßnahmen im Umfeld (Schöneberger Linse, EUREF, Bahnhof Südkreuz, Gewerbegebiet Naumannstraße) regelmäßige Verkehrsbeobachtungen und -analysen erforderlich sein.

Gemäß der verkehrlichen Untersuchung zum Gewerbegebiet Werdauer Weg kann jedoch sicher davon ausgegangen werden, dass die verkehrliche Erschließung des B-Plangebiets problemlos möglich ist.

Bezogen auf den Verkehr im Umweltverbund kann aufgrund der S-Bahnnähe (Knotenpunkt von Ringbahn und S1) und verschiedener Buslinien, die entlang des Sachsendamms verkehren, insgesamt von einer guten Erschließung des Gewerbegebiets Werdauer Weg für den Fußgänger- und den Radverkehr ausgegangen werden.

III.3 Auswirkungen auf die Geräuschsituation / Lärmbelastung

Im Zuge der verkehrlichen Untersuchung wurden auch die Veränderungen des Lärms für den Prognose-Zustand überschlägig betrachtet. Es sind Pegelzunahmen von mehr als 1,5 dB(A) im nördlichen Bereich des Werdauer Wegs zu erkennen. Diese beschränken sich jedoch ausschließlich auf die unmittelbare Straßennähe.

An den umliegenden schützenswerten Bebauungen und sonstigen schützenswerten Gebieten sind keine nennenswerten Erhöhungen der Immissionspegel aufgrund der Gebietsentwicklung im Zusammenhang mit den Festsetzungen des B-Plans 7-36 zu erwarten. Dies ist auf die hohe Vorbelastung durch die angrenzenden Straßen und Schienenwege zurückzuführen, welche hauptsächlich für die Immissionen an den Fassaden der Bebauungen im Untersuchungsgebiet verantwortlich sind.

Durch die Gebietsentwicklung entsprechend dem Bebauungsplan 7-36 sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm zu erwarten.

III.4 Auswirkungen auf den Haushalt

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:	Keine
Personalwirtschaftliche Ausgaben:	Keine

IV. Verfahren

IV.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 03. Juni 2009 wurde das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Abt. II, gemäß § 8 Abs. 3 und § 13a Abs. 1 des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes (AZG) in Verbindung mit § 10 Abs. 1, 2 und 3 sowie § 7 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG-BauGB) Berlin angewiesen, einen Bebauungsplan für die Grundstücke Werdauer Weg 4/6, 10/16, 20/30, 7/39 aufzustellen, der den Planungszielen des Flächennutzungsplan und des Stadtentwicklungsplans Zentren angepasst ist, oder den festgesetzten Bebauungsplan XI-102 durch Änderung den beiden vorgenannten Plänen anzupassen.

Mit Schreiben vom 15. Juni 2009 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg erklärt, dass der Weisung nicht gefolgt wird. Somit hat die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung das Verfahren der Aufstellung und Festsetzung des Bebauungsplans mit Schreiben vom 15. Juni 2009 an sich gezogen.

IV.2 Aufstellungsbeschluss

Die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat am 30. Juni 2009 beschlossen, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 7-36 für die Grundstücke Werdauer Weg 4/6, 10/16, 20/30, 7/39 sowie einen Abschnitt der Bundesautobahn A 100 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg aufzustellen.

Der Beschluss erfolgt in Anwendung des § 8 Abs. 3 und § 13a Abs. 1 AZG in Verbindung mit § 10 Abs. 1, 2 und 3 sowie § 7 Abs. 1 AGBauGB.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 10. Juli 2009 im Amtsblatt von Berlin (ABl. Nr. 31, S. 1817) bekannt gemacht worden.

IV.3 Beschluss über die Erweiterung des Geltungsbereichs

Nach vermessungstechnischer Überprüfung wurde der Geltungsbereich des B-Plans 7-36 korrigiert. Die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat am 11. Dezember 2009 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-36 für die Grundstücke Werdauer Weg 4/6, 10/16, 20/30, 7/39 sowie einen Abschnitt der Bundesautobahn A 100 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg um die Flurstücke 77, 78, 79, 86, 87, 88 (Flur 54) sowie 60 und 61 (Flur 78) zu erweitern.

Der aufzustellende Bebauungsplan umfasste nun die Grundstücke Werdauer Weg 4/6, 10/16, 20/30, 7/39, die Flurstücke 77, 78, 79, 86, 87, 88 (Flur 54) und 60 und 61 (Flur 78) sowie einen Abschnitt der Bundesautobahn A100 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg.

Der Änderungsbeschluss ist am 30. Dezember 2009 im Amtsblatt von Berlin (ABl. Nr. 58, S. 2843) bekannt gemacht worden.

Hinweis: In Vorbereitung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Planunterlage aktualisiert, da sich insbesondere einige Flurstücksnummern geändert haben. Dies betrifft die Flurstücke 77 (59 alt), 79 (60 alt) und 81 (63 alt) (Flur 78) sowie die Flurstücke 91 (80 alt), 93 (79 alt) und 95 (78 alt) (Flur 54).

IV.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans 7-36 fand in der Zeit vom 11. Januar 2010 bis einschließlich 12. Februar 2010 statt. Während dieser Zeit hatten die Bürger Gelegenheit, sich über die allgemeinen städtebaulichen Ziele für das Plangebiet, die Regelungsinhalte des Bebauungsplanvorentwurfs

und die Auswirkungen der Planung zu informieren. Von der Möglichkeit, Stellungnahmen bei der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu den Planungen für das Gelände Werdauer Weg abzugeben, wurde jedoch kein Gebrauch gemacht.

IV.5 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 28. Dezember 2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, zum Bebauungsplanvorentwurf 7-36 Stellung zu nehmen. Es wurden 34 TÖB beteiligt, von denen 31 TÖB geantwortet haben.

Zusammenfassung des Ergebnisses

Gemäß der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin – Brandenburg sind die Festsetzungen des Bebauungsplans 7-36 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat Auswirkungen auf die Planinhalte des B-Plans 7-36. Als wesentliches Ergebnis der eingereichten Stellungnahmen kann festgehalten werden:

- teilweiser Ausschluss von Vergnügungsstätten und Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 3,
- Verringerung der GRZ von 0,8 auf 0,6,
- Festsetzung und Anpassung von Baugrenzen,
- Festsetzung der Oberkante (OK) baulicher Anlagen,
- Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Netzstation“,
- Verzicht auf die Festsetzung privater Verkehrsflächen zugunsten von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und Aufnahme der textlichen Festsetzungen Nr. 8, 9, 10 und 11; damit Wegfall der Nebenzeichnung,
- Verringerung des Brückenquerschnitts auf 12,5 m aufgrund der bei Freistellung von Bahnbetriebszwecken wegfallenden Gleisanlagen; entsprechende Anpassung des Geltungsbereichs,
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 7,
- Nachrichtliche Übernahme der Flurstücke 70, 72, 86 und 87 als Bahnflächen,
- Nachrichtliche Übernahme der Baudenkmale und des Denkmalbereichs, die an das Plangebiet angrenzen.

Änderungen der Ziele des Bebauungsplanentwurfs 7-36 ergeben sich aus den vorgebrachten Äußerungen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht.

Bezogen auf die der Eingriffsregelung unterliegenden Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotop und Landschaftsbild werden mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans 7-36 in Bezug auf den derzeitigen Bestand negative Auswirkungen nur für das Schutzgut Wasser prognostiziert. Für die Schutzgüter Biotop und Boden sind positive Auswirkungen zu erwarten. Bezogen auf das gesamte Plangebiet geht der Versiegelungsgrad gegenüber dem Bestand um 15% auf 81% zurück. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die beabsichtigte Festsetzung von zusammenhängenden Flächen zum Anpflanzen in einer Größenordnung von insgesamt rd. 7.100 m² (6.400 m² abzgl. Wege und Zufahrten). Durch ihre Anordnung am Rand des Plangebiets mit Bezug zu angrenzenden Biotopen (Friedhof, Bahnbrachen) hat dies auch positive Effekte auf den Biotopverbund und das Landschaftsbild (siehe auch Kap. II.3.2 "Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Eingriffsbewertung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB").

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde eine verkehrliche Untersuchung zum Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 7-36 in Auftrag gegeben. Insbesondere sollten dabei die Auswirkungen des B-Plans 7-36 auf den Knotenpunkt Sachsendamm / Werdauer Weg / Tempelhofer Weg untersucht werden (siehe Kap. III.2 „Auswirkungen auf den Verkehr / Lärmimmissionen“).

Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nachfolgend sind die einzelnen Stellungnahmen einschließlich Abwägung in tabellarischer Form aufgeführt:

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
1.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VII B 16 25.01.2010	1.1	Es wird darauf hingewiesen, dass der StEP Verkehr gegenwärtig aktualisiert wird. In diesem StEP-Entwurf ist der Sachsendamm im Bestand 2009 als großräumige Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe I enthalten. Im Planungshorizont 2025 wird der Sachsendamm im Bereich der Anbindung des Werdauer Weges als übergeordnete Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe II herabgestuft. Falls der Bebauungsplan 7-36 bis zum Beschluss des aktualisierten StEP Verkehr noch nicht festgesetzt ist, ist eine Anpassung des Begründungstextes erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		1.2	Aus Sicht der übergeordneten verkehrlichen Belange kann dem B-Plan nur zugestimmt werden, wenn im Rahmen einer verkehrlichen Leistungsfähigkeitsbetrachtung als Bestandteil des B-Planverfahrens der Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit erbracht wird. Dabei ist der Umfang des zusätzlich erzeugten Verkehrs, aufgeschlüsselt in Kfz und LKW und deren Verkehrsverteilung darzustellen. Es ist nachzuweisen, dass diese Verkehre über den Sachsendamm und insbesondere am Knoten Sachsendamm/ Werdauer Weg/ Tempelhofer Weg ohne Reduzierung der Leistungsfähigkeit abgewickelt werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Planung, das ehemalige GASAG-Gelände zu einem Innovationspark (EUREF) zu entwickeln, hingewiesen. Mit der Anbindung des ehemaligen GASAG-Geländes an den Knoten Sachsendamm/ Werdauer Weg/ Tempelhofer	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 7-36 wurde eine verkehrliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Insbesondere sollen dabei die Auswirkungen der geplanten Festsetzungen des B-Plans 7-36 auf den Knotenpunkt Sachsendamm / Werdauer Weg / Tempelhofer Weg untersucht werden. Erste Ergebnisse dieser Untersuchung wurden in die Begründung aufgenommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Erst nach Abschluss der verkehrlichen Untersuchung kann entschieden werden, ob und wie weit Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung zum Bebauungsplan 7-36 geändert oder ergänzt werden.

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
			Weg erfolgt eine zusätzliche Belastung und Kapazitätsbeeinträchtigung, die zu berücksichtigen und mit der Planung am Werdauer Weg zu koordinieren ist.	
2.	Gemeinsame Landesplanungs- abteilung Berlin – Brandenburg, GL 5.21 25.01.2010	2.1	Die Festsetzungen im Bebauungsplan 7-36 sind mit den Zielen der Raumplanung vereinbar. Den folgenden Grundsätzen der Raumordnung wird entsprochen: - planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Gewerbegebietes ist gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 i. Verb. m. der Festlegungskarte 1 des LEP B-B zulässig, - Grundsatz 4.8 Abs. 1 und 3 LEP B-B i. Verb. m. der Festlegungskarte 2 des LEP B-B (Ausschluss von großflächigem Einzelhandel), § 5 Abs. 4 LEPro 2007 (Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben), § 5 Abs. 2 LEPro 2007 (Vorrang der Innenentwicklung).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und findet bei der Überarbeitung der Begründung entsprechend Berücksichtigung. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Redaktionelle Änderung/Ergänzung der Begründung.
		2.2	Hinweise zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie aktuelle umweltrelevante Informationen liegen nicht vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
3.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt), I B 16 27.01.2010	3.1	Gemäß Sen Stadt, Referat I B, sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 7-36 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar, weil die festzusetzenden Baugebiete mit der Umgebung vereinbar sind und negative stadtstrukturelle	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Entwicklungsfähigkeit des Bebauungsplans 7-36 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans wurde bereits unter Kapitel II.6.10 der Begründung dargelegt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
			Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur auch in Hinblick auf die Planungen im Bereich der Schöneberger Linse vermieden werden.	Keine
		3.2	Weiterhin wird angeregt, die textliche Festsetzung Nr. 1 wie folgt zu ändern: „Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Verarbeitungs- und Reparaturbetrieb stehen und flächenmäßig deutlich untergeordneter Bestandteil dieser Nutzung sind.“	Um die Zentren in der näheren Umgebung (Hauptstraße, Alt-Tempelhof) nicht zu beeinträchtigen, wird der Anregung gefolgt und die Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 1 entsprechend geändert. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben beschränkt sich dadurch auf das sog. „Handwerkerprivileg“. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1: „Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Verarbeitungs- und Reparaturbetrieb stehen und flächenmäßig deutlich untergeordneter Bestandteil dieser Nutzung sind.“
4.	Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi), I A –BP5690/09 SM 29.01.2010	4.1	Es werden keine Einwände vorgebracht. Darüber hinaus enthält die Stellungnahme den Hinweis, dass keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären, bekannt sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
5.	Verkehrslenkung Berlin (VLB), VLB B 541 25.01.2010	5.1	Die Zuständigkeit der Verkehrslenkung Berlin ist nicht betroffen, da die Straße Bestandteil des Nebennetzes ist. Die bezirkliche Straßenverkehrsbehörde ist stattdessen zuständig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
6.	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen, III B 15 02.02.2010	6.1	Aus gesamtstädtischer, wirtschaftspolitischer und handelsstruktureller Sicht wird der Bebauungsplan-entwurf 7-36 begrüßt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
7.	Senatsverwaltung für Gesund- heit, Umwelt und Verbraucher- schutz, II D 25 11.02.2010	7.1	Gegen die Planungsziele bestehen keine Einwände. Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerks Berlin Wilmersdorf, Hohen- zollerndamm. Das für dieses Einzugsgebiet erstellte Sanierungskonzept zur Reduzierung des Schadstof- feintrags aus Regenüberläufen in Gewässer ist zu be- rücksichtigen. Seitens der Berliner Wasserbetriebe auferlegte Einleitungsbeschränkungen bezüglich der Schmutz- und/oder Niederschlagsentwässerung sind einzuhalten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen im Wesentlichen die konkrete Bauplanung und haben keinen Einfluss auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		7.2	Auf den Grundstücken anfallendes geringverschmutz- tes Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken direkt versickert werden.	Die Möglichkeit, geringverschmutztes Niederschlagswas- ser auf den Grundstücken direkt zu versickern, kann im Rahmen der konkreten Bauplanung geprüft werden, hat aber keinen Einfluss auf den Regelungsumfang des Bebau- ungsplans. Aufgrund der geplanten Festsetzungen des Bebauungs- plans 7-36 – GRZ von 0,6 (Versiegelungsgrad: bis zu 60 %, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO max. 80 %) und Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen – ist die Möglichkeit der Nie- derschlagswasserversickerung direkt auf den Grundstü- cken grundsätzlich gegeben. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
8.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, X F 31 11.02.2010	8.1	<u>Fachbereich X OA</u> Es wird darauf hingewiesen, dass keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln vorliegen. Es werden keine Kampfmitteluntersuchungen veranlasst. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden kann.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung unter Kapitel II.3.2 "Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Altlasten" entsprechend ergänzt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Redaktionelle Änderung/Ergänzung der Begründung.
		8.2	<u>Fachbereich X OB:</u> Es wird darauf hingewiesen, dass die öffentliche Beleuchtung zum Großteil überaltert ist. Weiterhin enthält die Stellungnahme Hinweise zum Umgang mit den Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin. In diesem Zusammenhang ist das Straßenausbaubeitragsgesetz zu berücksichtigen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen im Wesentlichen die konkrete Bauplanung und haben keinen Einfluss auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		8.3	<u>Fachbereich X OS:</u> Bei einer Ansiedlung von großflächigem Lebensmittel Einzelhandel ist die Aufstellung eines 2,0 m hohen Zaunes entlang der angrenzenden Autobahnanlagen gefordert. Für die Grünpflege ist eine Zugänglichkeit der zur Autobahn gehörenden Flächen sicherzustellen.	Ziel des Bebauungsplanverfahrens 7-36 ist die Erhaltung und planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Gewerbegebiets und der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel im Interesse der bezirklichen und überbezirklichen Zentrenstruktur und der Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung. Die Stellungnahme und die darin enthaltenen Forderungen sind somit obsolet. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		8.4	<u>Fachbereich X OI:</u> Es bestehen erhebliche Bedenken gegen die Planungen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend unter Kapitel I.2.2 „Eigentumsverhältnisse“ geändert. Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum	Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
		Die Ausführungen zur Brücke unter Kapitel I.2.2 der Begründung zum Vorentwurf zum Bebauungsplan 7-36 sind unvollständig und missverständlich. Es wird darauf hingewiesen, dass die Brücke über die Autobahn wie das beidseitig angrenzende Gelände als Bahnanlage gewidmet ist. Dieser Hinweis bezieht sich auf die Ausführungen in der Begründung unter Kapitel I.3.4 „ Festgesetzte Bebauungspläne / Baunutzungsplan“ (Kapitel I.3.1, Stand der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; d. Verf.). Auf der Brücke befinden sich Gleisanlagen und eine Betriebsstraße. Die Unterhaltungslast für die Gleisanlagen ist durch die Widmung als Bahnanlage bestimmt. Die Unterhaltung der Brücke (außer der darauf liegenden Straße und Gehwegflächen) obliegt dem Bund. Grundlage dafür ist eine Verwaltungsvereinbarung aus dem Jahr 1983 zwischen der Bundesstraßenverwaltung und dem Reichseisenbahnvermögen. Die Vereinbarung ist mit einer 6-monatigen Kündigungsfrist kündbar. Das Land Berlin ist nach Artikel 90 Grundgesetz in Auftragsverwaltung für den Bund tätig und unterhält die Brücke auf Kosten des Bundes.	Redaktionelle Änderung der Begründung.
		8.5 <u>Fachbereich X OI:</u> Die in der Begründung verwendete Bezeichnung „Straßenbrücke“ ist nicht korrekt. Es handelt sich aufgrund der Widmung als Bahnanlage in erster Linie um eine Bahnbrücke, die neben Gleisanlagenzusätzlich eine betriebliche Straße überführt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und findet bei der Überarbeitung der Begründung entsprechende Berücksichtigung. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Redaktionelle Änderung der Begründung.
		8.6 <u>Fachbereich X OI:</u>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung unter Kapitel I.2.2 „Eigentumsverhältnisse“ entsprechend überarbeitet.

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum	Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
		Die in der Begründung unter Kapitel I.2.2 getroffene Aussage, dass die Eigentumsverhältnisse der Verbindungsbrücke gegenwärtig noch geprüft werden, sollte redaktionell überarbeitet werden. Es bestehen seit dem Antrag zur Auflassung der Gleise, gestellt im Jahr 2003 von der DB Netz AG, erhebliche Anstrengungen, den Rechtsstatus der Brücke zu klären. Hierbei geht es weniger um die Klärung der Eigentumsverhältnisse sondern eher um die Fragen der Unterhaltungslast und Verkehrssicherungspflicht. Die Eigentumsverhältnisse sind für Brücken – ebenso wie für Straßen – nicht relevant. Pflichten und Kosten richten sich nach der Straßenbaulast. Diese wird nicht durch Eigentum sondern durch Widmung bestimmt.	Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Redaktionelle Änderung der Begründung.
	8.7	<u>Fachbereich X OI:</u> Die Formulierung in der Begründung unter Kapitel I.2.5, dass die Gleise von den ortsansässigen Firmen genutzt wurden, ist nicht ganz zutreffend. Die Gleise haben den Firmen genutzt, die Firmen haben sie aber nicht selbst benutzt. Die Gleise wurden von der DB Netz AG bedient, von der die Gleise auf der Anlage Werdauer Weg einschließlich der Gleise über die Brücke bis 31.12.2001 befahren wurden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung unter Kapitel I.2.5 „Verkehrerschließung/Schienenverkehr“ entsprechend geändert. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Redaktionelle Änderung der Begründung.
	8.8	<u>Fachbereich X OI:</u> Des Weiteren wird in der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass im Fall einer Freistellung der gesamten Anlage Werdauer Weg vom Bahnbetriebszweck die Notwendigkeit für eine Bahnbetriebsbrücke entfällt. Die Bundesstraßenverwaltung wäre nicht mehr an die Verwaltungsvereinbarung aus dem Jahr 1983	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Falle der Beseitigung der Brücke wäre der B-Plan mit der derzeitigen Planung, zumindest für den südlichen Teilbereich, obsolet, da weder eine Erschließung über den Werdauer Weg noch über die Rubensstraße gegeben bzw. möglich wäre.

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
			gebunden und würde sie kündigen. Die Brücke wäre nach den Bestimmungen der Bundeshaushaltsordnung zur Vermeidung weiterer Unterhaltungsaufwendungen zu beseitigen, so dass im Bebauungsplan keine Brücke festzusetzen wäre.	Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Erst nach der Klärung des Rechtsstatus der Brücke über die Autobahn kann abschließend über eine Anpassung der Planzeichnung und Begründung entschieden werden. (siehe Stellungnahme Nr. 8.9)
		8.9	<u>Fachbereich X OI:</u> Zur Klärung des Rechtsstatus der vorhandenen und einer möglichen neuen Brücke stehen insbesondere die Entscheidungen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) zu einem von der Auftragsverwaltung (SenStadt VII D in Verbindung mit GR A 1) erarbeiteten Vorschlags aus. Nachfolgende Anmerkungen werden deshalb nur vorsorglich zur Wahrung der Frist für die Stellungnahme gemacht, um den Anspruch auf Einwendungen gegen die beabsichtigte Festsetzung einer Brücke nicht zu verlieren: • Die Brücke wäre als gewidmete Straßenverkehrsanlage darzustellen, auch auf der oberen Ebene. Nach Bundesfernstraßengesetz sind über Bundesautobahnen keine privaten Anlagen zulässig, auch keine privaten Verkehrsflächen. Der Bund würde sich in diesem Fall als Unterhaltungspflichtiger auch für die Geh- und Fahrbahnbeläge betrachten. Die Verkehrssicherungspflicht – insbesondere Reinigung und Winterdienst – wäre noch zu klären. • Die Brücke wäre mit einer geringeren Breite (nach momentaner Voreinschätzung in der Breite von	Die Anmerkungen zur künftigen Planung der Brücke gelten nur unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur dauerhaften Übernahme der Unterhaltungspflicht sowie im Falle einer Freistellung der planfestgestellten Flächen von Bahnbetriebszwecken. Bei einer positiven Entscheidung des Bundes würde die Möglichkeit einer privatrechtlichen Vereinbarung mit den angrenzenden Eigentümern bestehen, in der geregelt werden könnte, dass der Bund außer der eigentlichen Brückenkonstruktion den Geh- und Fahrbahnbelag instand hält. Die Verkehrssicherungspflicht wie Winterdienst, Straßenreinigung und Beleuchtung müssten die angrenzenden Eigentümer übernehmen. Damit erscheint es geeigneter, die obere Ebene der Brücke nicht als Verkehrsfläche darzustellen, sondern dem nördlichen und südlichen Gewerbegebiet gleichermaßen zuzuordnen und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Gewerbegebiets und zugunsten des Baulastträgers der Brücke sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die obere Ebene der Brücke würde aber nicht mit an die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke verkauft werden, die Straßenbaulast verbliebe beim Bund. Eine Widmung der internen Erschließung als öffentliche Straßenfläche ist außerdem vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg abgelehnt worden.

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum	Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
		12,5 m) auf dem Plan darzustellen, da nach Freistellung vom Bahnbetriebszweck keine Gleisanlage mehr erforderlich ist. • Die Festsetzung einer Brücke bedingt die Festsetzung eines 5 m breiten Streifens mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Baulastträgers der Brücke um die Brückenwiderlager herum. Der Streifen ist als Zugangsbereich zu allen Teilen der Brückenkonstruktion erforderlich, um die Bauwerkprüfung nach DIN 1076 und erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen durchführen zu können. • Die Festsetzung einer Brücke bedingt ebenfalls die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten des Baulastträgers der Brücke auf der privaten Verkehrsfläche abgehend von der Straße Werdauer Weg bis zur Brücke.	Der Anmerkung zur Verringerung der Breite der Brücke von derzeit ca. 15,5-17,5 m auf 12,5 m aufgrund der bei Freistellung von Bahnbetriebszwecken wegfallenden Gleisanlagen wird gefolgt. Zur Sicherung der Zugänglichkeit der Brücke (Konstruktion und Verkehrsfläche), um die Bauwerkprüfung und erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen an der Brücke durchführen zu können, wird die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten des Baulastträgers der Brücke entsprechend der Angaben in der Stellungnahme in den Bebauungsplan aufgenommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: • Verzicht auf die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche in Höhe der Brücke zugunsten eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (textliche Festsetzung Nr. 8): „Die Fläche F ist in Höhe der Brücke mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Werdauer Weg 20/30, 25/39 und der Flurstücke 60 und 61 und zugunsten des Baulastträgers der Brücke sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.“ • Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 9 (siehe auch Abwägung zur Stellungnahme Nr. 13.4): „Die Fläche G ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Werdauer Weg 8, 18, 20/30, 25/39 und der Flurstücke 60 und 61 und zugunsten des Baulastträgers der Brücke sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.“

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
				• Aufnahme der Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts als 5,0 m breiter Streifen um die Brückenwiderlager herum (textliche Festsetzung Nr. 10): „Die Flächen E und H sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Baulastträgers der Brücke zu belasten.“ • Anpassung des Geltungsbereichs im Bereich der Brücke im Zuge der Verringerung der Brückenbreite auf 12,5 m, ausgehend von der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend geändert und angepasst.
9.	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Amt für Natur und Umwelt, Fachbereich Umwelt, UM 3 – EPLAN - 2/10 03.02.2010	9.1	Aus Immissionsschutzsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans 7-36. Zudem wird darauf hingewiesen, dass vor Ansiedlung lärmintensiver Gewerbebetriebe geprüft werden sollte, ob die geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		9.2	Weiterhin enthält die Stellungnahme Angaben zum Bodenschutz/Altlasten. Demnach werden im Geltungsbereich des B-Plans nachfolgende Grundstücke im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) geführt: • <u>Werdauer Weg 4</u> (BBK 15043) – ehemaliger Schrottplatz Nachweis von Bodenbelastungen mit leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW), Schwermetallen und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW),	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um die Angaben zum Bodenschutz bzw. zu Altlasten unter Kapitel II.3.2 "Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Altlasten" ergänzt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Redaktionelle Änderung/Ergänzung der Begründung.

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum	Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
		• <u>Werdauer Weg 7</u> (BBK 15661) – Branchenstandort, ehemalige Vulkanisierwerkstatt keine Ergebnisse von Bodenuntersuchungen, • <u>Werdauer Weg 10</u> (BBK 10562) – ehemaliges Bahngelände / Lagerflächen nutzungsspezifische Bodenbelastungen mit Schwermetallen, polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bzw. Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), • <u>Werdauer Weg 11</u> (BBK 15044) – Branchenstandort, Schrottplatz nutzungsspezifische Bodenbelastungen mit Schwermetallen, polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bzw. Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), • <u>Werdauer Weg 22</u> (BBK 15658) – Branchenstandort, Baustoffhandlung keine Ergebnisse von Bodenuntersuchungen. Zusätzliche Belastungen können sich punktuell durch vorhandene anthropogene Aufschüttungen ergeben. Derzeit liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor, die die aktuelle gewerbliche Nutzung beeinträchtigen. Für die Flächen BBK 10562 und 15044 reichen die vorliegenden Untersuchungsergebnisse für eine abschließende Bewertung der Belastungssituation nicht aus. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Nutzungsänderungen bzw. nutzungs- oder baubedingten Eingriffen in den Boden eine Einzelfallprüfung des bestehenden Handlungsbedarfs vorzusehen ist.	

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
10.	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Amt für Umwelt und Natur, Fachbereich Umwelt, Untere Naturschutzbehörde, Nat 71 11.02.2010	10.1	Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt soll auf die Bahnböschungen im Nordwesten erweitert werden. Es ist anzunehmen, dass die Biotope der mittigen Gleisanlagen mit der Bahnböschung in einem funktionalen Zusammenhang stehen.	Die Bahnböschungen am westlichen Rand des Plangebiets werden in den Betrachtungsraum für das Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt einbezogen, um den möglichen Bezug des Plangebiets auf die Biotopverbindung entlang der Gleisanlagen zu berücksichtigen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		10.2	Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,8 zu hoch gewählt. Bei Anwendung von § 19 Abs.4 BauNVO ist davon auszugehen, dass die GRZ durch die zusätzliche Versiegelung von Stellplätzen u.a. 100 % betragen wird. Dieses widerspricht den Grundsätzen des Landschaftsprogrammes. Darin wird insbesondere gefordert, Freiflächen, die biologische Vielfalt, Biotope und Biotopverbindungen zu erhalten, naturgeprägte Landschaftselementen in Industriegebieten wiederherzustellen sowie in Gewerbegebieten einen Grünanteil zu entwickeln. Es wird im Umweltbericht nicht ausreichend begründet, aus welchen Gründen die geplante hohe Versiegelung zu rechtfertigen ist und welche Maßnahmen zur Minimierung zu treffen sind.	Die Anwendung des §19 Abs.4 BauNVO ermöglicht bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 keine 100 %ige Versiegelung. Nach §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO darf zwar die zulässige Grundfläche durch z. B. Stellplätze und Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchsten jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Weitere Überschreitungen sind nur in geringfügigem Ausmaß zulässig. Ungeachtet dessen soll das Maß der baulichen Nutzung bzw. die GRZ infolge der frühzeitigen Behördenbeteiligung von bisher 0,8 auf 0,6 reduziert werden, um so die Belastungen durch Immissionen (Lärm, Schadstoffe) im Plangebiet und seiner Umgebung sowie die Belastungen für die Umwelt, v. a. durch die hohe Versiegelung, und auch die Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermindern. Der derzeitige bauliche Bestand weist bezogen auf das Plangebiet eine Überbauung von rd. 24% auf. Mit der nun geplanten Festsetzung einer GRZ von 0,6 ist somit weiterhin ein ausreichender Spielraum für die zukünftige bauliche Entwicklung gegeben. Bezogen auf das gesamte Plangebiet geht der Versiegelungsrad gegenüber dem Bestand um 16% auf rd. 80% zurück, wie der Flächenbilanz unter Kapitel II.3.2 des Umwelt-

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum	Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
			berichts zu entnehmen ist. Ein Gewinn an naturhaushalts- wirksamen Flächen ist somit gewährleistet. (siehe Abwä- gung zur Stellungnahme Nr. 10.3). Zusätzlich sollen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB in einer Größenordnung von insgesamt rd. 6.800 m² festgesetzt werden, die zur Minde- rung des Eingriffs in Natur und Landschaft beitragen. Die Festsetzung soll insbesondere entlang der Geltungsbe- reichsgrenze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflä- chen getroffen werden und trägt so zur Gestaltung des Orts- bildes, speziell im Hinblick auf die Wirkung des Gewerbe- gebiets von der Umgebung aus, bei sowie zur Schaffung zusammenhängender Grünbereiche bzw. zur Erweite- rung/Entwicklung des vorhandenen Verbindungsbiotops der nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Bahnbö- schungen. Infolgedessen soll für den südlichen Teilbereich des Gewerbe- gebiets nun auch eine rückwärtige und seitliche Bau- grenze festgesetzt werden, die sich einerseits am Verlauf der Anpflanzflächen orientiert und zudem an der Lage des in der südlichen Spitze des Geltungsbereichs befindlichen Gleisanschlusses (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 13.13). Somit verringert sich die überbaubare Grundstücksfläche im südlichen Teilbereich um ca. 3.800 m² zugunsten eines höheren Grünanteils. Besonders im Südwesten des Geltungsbereichs entsteht so eine größere zusammenhängende Grünfläche (ca. 1.900 m²). Aufgrund des schmalen Zuschnitts des Gewerbe- gebiets wäre dieser Bereich für gewerbliche Zwecke nicht adäquat nutzbar bzw. keine für Gewerbegebiete typi- sche Bebauung möglich.

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum	Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
			Auch entlang der gesamten Grenze zum Friedhof soll eine 10 m breite Anpflanzfläche (ca. 2.600 m²) anstatt der zuvor geplanten privaten Verkehrsfläche (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 13.4) festgesetzt werden, um so den Friedhof vom Gewerbegebiet zu trennen und abzuschirmen. Weitere Minimierungsmaßnahmen sind nicht möglich. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Folgende Änderungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen: • Verringerung der GRZ von 0,8 auf 0,6, • Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB und Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 7: „Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A1, A2, B1, B2, C und D sind 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 0,6 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.“, • Empfehlung zur Anwendung einer Pflanzliste in Bezug auf die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, • Festsetzung und Anpassung von Baugrenzen entlang der Anpflanzflächen.

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum	Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
			Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wird entsprechend geändert und angepasst.
		10.3 Gemäß § 8 NatSchGBIn wird bei Erforderlichkeit (hohe Versiegelung, klimatische Belastung) die Festsetzung eines Biotopflächenfaktors (BFF) in Landschaftsplänen vorgesehen. Als ökologischer Mindeststandard für Gewerbe- und Industriegebiete wird ein BFF von 0,3 pro Grundstück vorgegeben. Für die drei großen Gewerbegebiete im Bezirk Tempelhof-Schönberg sind solche Landschaftspläne festgesetzt oder in der Aufstellung begriffen. Es wird angeregt, diesen Standard ebenso für das geplante Gewerbegebiet anzuwenden, da auch für diesen Bereich die oben genannte Erforderlichkeit gegeben ist. Bei einer GRZ von 0,8 bzw. einer noch höheren Versiegelung wäre ein BFF-Wert von 0,3 ohne ein Ausweichen auf Dach- und Fassadenbegrünung, was finanziell oft nicht zumutbar ist, nicht zu verwirklichen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Maß der baulichen Nutzung bzw. die GRZ soll infolge der frühzeitigen Behördenbeteiligung von bisher 0,8 auf 0,6 reduziert werden (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 10.2). Bezogen auf das gesamte Plangebiet geht der Versiegelungsgrad gegenüber dem Bestand um 16% auf rd. 80% zurück, wie der Flächenbilanz unter Kapitel II.3.2 des Umweltberichts zu entnehmen ist. Ein Gewinn an naturhaushaltswirksamen Flächen ist somit gewährleistet. (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 10.2). Zudem sollen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB insbesondere entlang der Geltungsbereichsgrenze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 10.2). Für den südlichen Teilbereich des Gewerbegebiets bedeutet dies eine Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 3.800 m² zugunsten von Anpflanzflächen. Im nördlichen Teilbereich betragen die Flächen zum Anpflanzen insgesamt etwa 3.000 m². Außerdem soll infolge der frühzeitigen Behördenbeteiligung auf die Festsetzung privater Verkehrsflächen verzichtet werden (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 13.4), wodurch sich der Anteil an nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß § 8 Abs. 1 BauO Bln zu begrünen oder zu bepflanzen sind, erheblich erhöht (ca. 11.000 m²).

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum	Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
			Aufgrund der beschriebenen geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans (Festsetzung von zusammenhängenden Flächen zum Anpflanzen in einer Größenordnung von 6.800 m²) ist die zusätzliche Festsetzung eines Biotopflächenfaktors nicht erforderlich. Wegen des hohen Anteils an bestehender Bebauung und Versiegelung wäre eine realistische Umsetzung eines Ziel-BFF von 0,3 auch nicht zu erwarten. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
	10.4	<u>Schutzgut Biotope</u> Die Bewertung der kartierten Vegetationsbestände fehlt und ist zu ergänzen. Ebenfalls ist das Vorhandensein einer Biotopverbindung mit der Umgebung sowie die Auswirkungen der Planung auf diese aufzuzeigen und zu bewerten. Die Einzelerfassung des gesamten Baumbestandes, nicht nur der frei zugänglichen Bäume, ist zu ergänzen. Die Auswirkungen und die Bewertung der Planung auf den Biotopbestand fehlen im Abschnitt `Prognose bei Durchführung der Planung`. Eine Einschätzung der Fauna in Hinsicht auf das mögliche Vorkommen geschützter Organismengruppen fehlt. Eine Kartierung des Brutvögelbestandes einschließlich Gebäudebrüter ist zu ergänzen.	Die Biotoptypen werden entsprechend der Biotoptypenliste des „Verfahrens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“ bewertet. Die erfassten Biotoptypen, die Wertigkeit der Biotoptypen, ihre Flächengröße und ihr Flächenanteil am Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in einer Tabelle dargestellt. Im Abschnitt „Prognose bei Durchführung der Planung“ werden die Auswirkungen auf den Biotopbestand deutlicher herausgearbeitet. Auf eine Einzelerfassung des Baumbestands wird wegen des unverhältnismäßig hohen Aufwandes verzichtet. Der Baumbestand innerhalb des Plangebiets ist in den Biotoptypen der flächendeckenden Bestandserfassung enthalten. Der Umweltbericht wird um eine faunistische Bestanderhebung im Sinne einer Potentialanalyse der relevanten Artengruppen einschließlich des Brutvogelbestandes ergänzt. Die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Fauna werden dargestellt.

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum	Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
			Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wird entsprechend geändert und angepasst.
	10.5	<u>Schutzgut Boden und Klima</u> Es wird versäumt, Maßnahmen darzustellen, die geeignet sind die erheblichen nachteiligen Auswirkungen der geplanten Versiegelung auf das Schutzgut Boden und Klima zu verringern oder auszugleichen. Es wird keine Stellung genommen, weshalb die Empfehlungen der zitierten Umweltatlaskarte „Planungshinweise Stadtklima“ unberücksichtigt bleiben.	Das Maß der baulichen Nutzung bzw. die GRZ soll infolge der frühzeitigen Behördenbeteiligung von bisher 0,8 auf 0,6 reduziert werden (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 10.2). Bezogen auf das gesamte Plangebiet geht der Versiegelungsgrad gegenüber dem Bestand um 16% auf rd. 80% zurück, wie der Flächenbilanz unter Kapitel II.3.2 des Umweltberichts zu entnehmen ist. Ein Gewinn an naturnahen haushaltswirksamen Flächen ist somit gewährleistet. Zudem sollen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB insbesondere entlang der Geltungsbereichsgrenze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 10.2). Für den südlichen Teilbereich des Gewerbegebiets bedeutet dies eine Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 3.800 m² zugunsten von Anpflanzflächen. Im nördlichen Teilbereich betragen die Flächen zum Anpflanzen insgesamt etwa 3.000 m². Damit sind positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Gegenüber dem Bestand erhöht sich der Vegetationsflächenanteil im Plangebiet von rd. 11.950 m² (inkl. der bewachsenen Bahnbrachen) auf rd. 15.100 m² zu. Damit sind positive klimatische Effekte verbunden. Andererseits erhöht sich die überbaubare Fläche zu Lasten der teilversiegelten

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
				Flächen, was kleinklimatisch zu Überwärmungseffekten führen kann. Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten sind. Den Empfehlungen der Umweltatlaskarte 04.11.2 (Planungshinweise Stadtklima) wird gefolgt, da befestigte Flächen entsiegelt, der Vegetationsflächenanteil erhöht und benachbarten Freiflächen mit dem Plangebiet vernetzt werden. Weitere Minimierungsmaßnahmen sind nicht möglich. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 10.2
		10.6	<u>Eingriffsbewertung</u> Eine vollständige Bilanzierung des Eingriffs, Bewältigung sowie Ausgleichsmaßnahmen sind zu ergänzen. Es wird gefordert, durch eine Verringerung der geplanten GRZ Ausgleichsflächen als Pflanz- oder Vegetationsflächen über die geplanten 20 % hinaus im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszuweisen. Die Pflanzpflicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in einer textlichen Festsetzung zu verankern.	Der Forderung wird teilweise entsprochen. Das Maß der baulichen Nutzung bzw. die GRZ soll infolge der frühzeitigen Behördenbeteiligung von bisher 0,8 auf 0,6 reduziert werden. Zusätzlich sollen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB insbesondere entlang der Geltungsbereichsgrenze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden. Hierzu wird die textliche Festsetzung Nr. 7 in den Bebauungsplan aufgenommen. (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 10.2) Die Eingriffsbewertung gemäß §§ 14ff NatSchGBln und § 19 BNatSchG wird unter Einbeziehung der bestehenden Baurechte aktualisiert um eine schutzgutbezogen Bewertung des Eingriffs ergänzt.

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
				Die Aufnahme einer weiteren textlichen Festsetzung zur Pflanzpflicht auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht Teil der beabsichtigten Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen sind, ist nicht erforderlich, denn gemäß § 8 Abs. 1 BauO Bln sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 10.2
11.	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Amt für Umwelt und Natur, Fachbereich Tiefbau, Tief 2 11.02.2010	11.1	Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan 7-36. Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der Begründung zum Bebauungsplan 7-36 auf die Straßenbegrenzungslinie bezogen wird. Da jedoch keine Straßenbegrenzungslinie existiert, sollte diese durch „die Grenze der privaten Verkehrsfläche“ ersetzt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Als Folge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung soll auf die Festsetzung privater Verkehrsflächen verzichtet werden (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 13.4). Somit sollen sich die Baugrenzen nun am Verlauf der Baugrenzen des Bebauungsplans XI-102, der im B-Plan 7-36 geplanten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie der geplanten Anpflanzflächen beziehen. Die Begründung zum Bebauungsplan 7-36 wird entsprechend der Änderungen überarbeitet. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Redaktionelle Änderung der Begründung.
12.	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten, Wbf 1 10.02.2010	12.1	Die Ausweisung des Plangebiets als Gewerbegebiet wird grundsätzlich begrüßt, da dadurch vorhandene Strukturen gesichert und dringend nachgefragte, zentrale Standorte bereitgestellt werden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
		12.2	Es wird zudem angemerkt, dass eine Erschließung des Gewerbegebiets über die Rubensstraße aus Sicht der Wirtschaftsberatung nicht möglich ist.	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen und die Begründung unter Kapitel I.2.5 „Verkehrerschließung“ entsprechend ergänzt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Redaktionelle Änderung/Ergänzung der Begründung.
		12.3	Weiterhin wird auf eine Stellungnahme zum Plangenehmigungsverfahren nach § 18 AEG für das Bauvorhaben Strecke 6033, Anhalter Bf. - Wannsee, Grunderneuerung S1, Eisenbahnüberführung Rubensstraße verwiesen. Hier heißt es, dass die Erschließung / Erreichbarkeit aller Gewerbeflächen zum Schutz der ansässigen Unternehmen gewährleistet sein muss. Die Erhaltung aller Gleisanlagen bzw. Gleisanschlüsse der einzelnen Gewerbeflächen/-grundstücke in der zurzeit gegebenen Form wird als erforderlich angesehen. Auch die Möglichkeit der Reaktivierung momentan nicht genutzter Gleisanlagen zu einem späteren Zeitpunkt ist zu beachten. Gerade vor dem Hintergrund des Konzeptes der angestrebten Verlagerung des Schwerlastverkehrs von der Straße auf die Schiene für eine bessere Umweltverträglichkeit und weniger Immissionen kann auch einem nur teilweisen Rückbau der Gleisanschlüsse nicht zugestimmt werden.	Der Anmerkung wird teilweise entsprochen. Die Sicherung aller Gleisanlagen bzw. Gleisanschlüsse im Plangebiet entspricht nicht dem Ziel der Planung bzw. dem aktuellen Stand der Verhandlungen, wonach u.a. die Freistellung der Gleisanlagen im Plangebiet von Bahnbetriebszwecken beantragt ist. Kommt es nicht zu einer Freistellung von Bahnbetriebszwecken, wäre in diesem Fall der Bebauungsplan mit der derzeitigen Planung obsolet (siehe auch Stellungnahme Nr. 24.1). Um dennoch die Möglichkeit einer Reaktivierung der Gleisanlagen im Plangebiet offen zu halten, soll infolge der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die im Süden des Gewerbegebiets gelegene Anbindung an das Schienennetz durch Ausschluss von der überbaubaren Grundstücksfläche gesichert werden. Außerdem sollen die Flurstücke 70 und 72 nachrichtlich als Bahnfläche übernommen werden, da sich in diesem Bereich ein erdverlegtes 30 KV-Kabel der S-Bahn befindet (siehe Stellungnahme Nr. 13.2). Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 13.13

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
13.	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz, Fachbereich Planen, Plan22 7-36 19.02.2010	13.1	Im Bereich des Grundstücks Werdauer Weg 18 stimmen Eigentumsgrenze der DB, die offenbar der nordwestlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs zugrunde liegt, und Geltungsbereichsgrenze des B-Plans nicht überein. Eine geeignete Anpassung wird empfohlen.	Der Empfehlung wird nicht gefolgt. Im Bereich des Grundstücks Werdauer Weg 18 wurde zur Abgrenzung des Geltungsbereichs des B-Plans 7-36 die Flurgrenze zwischen den Fluren 54 und 78 der Gemarkung Schöneberg (sogleich südöstliche Grenze des Flurstücks 57) herangezogen. Eine Abgrenzung des Geltungsbereichs entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 57 (Anmerkung: geändert in Nr. 75) und somit eine Einbeziehung des schmalen Flurstücks 57 (neu 75) (ca. 4-6 m breite x 40 m lange Fläche) in den Geltungsbereich des B-Plans 7-36 würde in diesem Bereich zu einem Zuschnitt des Gewerbegebiets führen, der für gewerbliche Zwecke nicht adäquat nutzbar wäre bzw. keine für Gewerbegebiete typische Bebauung zulässt. Eine Anpassung der Geltungsbereichsgrenze wird deshalb nicht als zweckmäßig erachtet. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		13.2	Im Freistellungsantrag vom 22. Oktober 2007 war am Werdauer Weg 8 (Gleichrichterwerk Schöneberg) sowie im südlichen Bereich die Neubildung von Flurstücken vorgesehen, die offenbar auch so vollzogen wurde. Hierbei sollten die Flurstücke 70, 72, 86 und 87 bahngewidmet bleiben, da sich in diesem Bereich die Sicherung der Zufahrt zum Gleichrichterwerk bzw. ein erdverlegtes 30 KV-Kabel der S-Bahn befindet. Eine geeignete Anpassung der zeichnerischen Darstellung wird empfohlen.	Der Empfehlung wird gefolgt. Zur Sicherung der Zufahrt zum Gleichrichterwerk Werdauer Weg 8 bzw. aufgrund des erdverlegten 30 KV-Kabels der S-Bahn sollen die Flurstücke 70, 72, 86 und 87 nachrichtlich als Bahnflächen übernommen werden. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Nachrichtliche Übernahme der Flurstücke 70, 72, 86 und 87 als Bahnflächen
		13.3	Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet sollten ausgeschlossen werden.	Der Forderung wird teilweise entsprochen.

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum	Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
		Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen und verkehrsgünstigen Lage im Stadtgebiet, der nur schmalen Erschließung sowie der angrenzenden Friedhofsnutzung für eine, auch nur ausnahmsweise zulässige, Vergnügungsstätte ungeeignet. Gemäß FNP und StEP Gewerbe sollen Gewerbegebiete insbesondere gewerblich-verarbeitendem Gewerbe dienen. Hierzu gehören Vergnügungsstätten nicht. Vergnügungsstätten sind in der Regel mit erheblichem Publikumsverkehr verbunden, der zu Konflikten mit typischen gewerblichen Nutzungen führen kann. Hinsichtlich der Bodenpreisentwicklung kann sich bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine Verdrängungssituation zu Ungunsten der gewerblich verarbeitenden Struktur ergeben. Für den Autobahnverkehr gut erkennbare Werbung wäre zusätzlich zu befürchten, was zur Beeinträchtigung des Stadtbildes führen könnte.	Der nördliche Teilbereich des Gewerbegebiets soll aufgrund der günstigeren Erschließungssituation (siehe Problematik bzgl. der Brücke über die Autobahn, Stellungnahme Nr. 8.8/8.9) sowie der möglichen negativen Auswirkungen einerseits auf das Ortsbild (Werbeanlagen) – die Festsetzung von Anpflanzflächen parallel zur Bahntrasse ist aufgrund der schmalen Baufelder nicht zweckmäßig – und andererseits auf das angrenzende Friedhofsgelände und der denkmalgeschützten Friedhofskapelle der gewerblichen Nutzung vorbehalten und die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Gewerbegebiet ist jedoch nicht erforderlich und auch nicht begründet. Daher sollen im südlichen Teilbereich Vergnügungsstätten weiterhin ausnahmsweise zulässig sein. Gründe hierfür sind die nicht zu erwartenden unzumutbaren Beeinträchtigungen bzw. Konflikte mit der gewerblichen Nutzung, da sich die Nutzungszeit von Vergnügungsstätten (Nachtlöke, Diskotheken, Spielhallen) vorrangig auf die Abend- und Nachtstunden konzentriert. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist daher auch weitestgehend auszuschließen, da sich die Nutzungszeiten von Gewerbebetrieben und Vergnügungsstätten kaum bis nicht überlagern. Dazu kommt, dass die bestehende 6 m bis 9 m schmale Erschließung infolge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nicht mehr im Bebauungsplan festgesetzt werden soll, sondern stattdessen ein 12,5 m breiter Streifen von der Brücke bis zur nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet werden soll (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 13.4). Konflikten

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
				aufgrund beengter Erschließungswege soll dadurch entgegengewirkt werden. Negative Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebiets sind aufgrund der isolierten Lage und der abschottenden Wirkung der umgebenden Verkehrstrassen ebenfalls nicht zu erwarten. Die Beurteilung über die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist im Bebauungsplan 7-36 nicht erforderlich und erfolgt im Rahmen der Bauausführung. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 3: „Innerhalb des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung GE 1 ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.“
		13.4	Die private Verkehrsfläche liegt im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß dem Bebauungsplan XI-102, der innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Ausnahmen u. a. für Zufahrten und Stellplätze zulässt. Dass sämtliche Grünflächen für die interne Erschließung des Gewerbegebiets in Anspruch genommen wurden, widerspricht der Zielstellung dieser Regelung des Bebauungsplans XI-102. Die Bestätigung des Bestandes (interne Erschließungsstraße) im B-Planentwurf 7-36 ohne Berücksichtigung geltenden Rechts ist zumindest abzuwägen. Eingriffsrelevante Tatbestände wären zu prüfen.	Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB führte dazu, dass auf die Festsetzung privater Verkehrsflächen zugunsten nicht überbaubarer Grundstücksflächen entsprechend geltendem Recht (B-Plan XI-102) gänzlich verzichtet werden soll. Stattdessen soll von der Brücke bis zur nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ein 12,5 m breiter Streifen, der in etwa den Verlauf des Werdauer Wegs aufnimmt, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet werden. Auf die Festsetzung weiterer Erschließungsflächen soll verzichtet werden. Somit ist sowohl der südliche als auch der nördliche Teilbereich des Gewerbegebiets erschlossen. Die interne Erschließung der einzelnen Baufelder obliegt den Eigentümern.

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum	Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
			Die Erschließungsflächen und die damit verbundene Versiegelung können folglich auf das notwendige Maß reduziert und Verkehrslärmbelastungen und sonstigen Konflikten aufgrund der schmalen privaten Verkehrsflächen mit Wendehämmern gemindert bzw. aufgehoben werden. Einhergehend mit dem Verzicht auf die Festsetzung privater Verkehrsflächen sollen sich die Baugrenzen nun am Verlauf der Baugrenzen des Bebauungsplans XI-102 und der im B-Plan 7-36 geplanten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie der geplanten Flächen zum Anpflanzen orientieren. Zudem sollen im Bebauungsplan 7-36 auf einem Großteil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB festgesetzt werden (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 10.2). Auswirkungen auf den Bebauungsplan: • Verzicht auf die Festsetzung privater Verkehrsflächen und stattdessen Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts als 12,5 m breiter Streifen (entspricht in etwa dem Verlauf des Werdauer Wegs) abgehend von der Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten JK bis einschließlich der Brücke (textliche Festsetzung Nr. 9): „Die Fläche G ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Werdauer Weg 8, 18, 20/30, 25/39 und der Flurstücke 61 und 79 und zugunsten des Baulastträgers der Brücke sowie

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
				mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.“ Anpassung der Baugrenzen an den Verlauf der Baugrenzen des B-Plans XI-102 und der im B-Plan 7-36 geplanten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht-Flächen E, G und L4 sowie der geplanten Anpflanzflächen A2, B1, B2 und C (siehe auch Abwägung zur Stellungnahme Nr. 13.11). Die Begründung zum Bebauungsplan 7-36 wird entsprechend überarbeitet.
		13.5	Der Anschluss der Brücke an die nördlich deutlich schmalere Privatstraße ist nicht nachvollziehbar. Es wird angeregt, die Erschließungsstraße um das nördliche Gewerbegebiet an die Brücke anzubinden. Somit könnte auf den Wendehammer verzichtet werden und die verkehrliche Situation würde sich verbessern (kein zusätzlicher Verkehr durch Einbahnstraßenverkehr auf schmalen Privatstraßen).	Infolge der frühzeitigen Behördenbeteiligung soll auf die Festsetzung privater Verkehrsflächen gänzlich verzichtet werden. Stattdessen soll von der Brücke bis zur nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze in der Breite der Brücke (12,5 m) eine Fläche, die in etwa den Verlauf des Werdauer Wegs aufnimmt, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet werden. (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 13.4) Negativen Auswirkungen anlässlich der schmalen privaten Verkehrsflächen mit Wendehammern, gemäß den bisher beabsichtigten Festsetzungen des B-Plans 7-36, wird somit entgegengewirkt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		13.6	Des Weiteren wird angeregt zu prüfen, ob der im Geltungsbereich befindliche Abschnitt der BAB A 100 im Rahmen der verschiedenen Bauabschnitte planfestgestellt wurde.	Der Autobahnabschnitt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-36 wurde 1978 gewidmet (Amtsbl. S. 753 vom 26.5.1978). Unterlagen über eine Planfeststellung wurden aber nicht gefunden. Ob die Widmung die Planfeststellung ersetzt, wird gegenwärtig noch geprüft.

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum	Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
			Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		13.7 Das Maß der baulichen Nutzung wird als zu hoch eingestuft. Eine städtebauliche Begründung, warum im Plangebiet das geplante Nutzungsmaß gegenüber geltendem Recht derart erhöht werden soll, fehlt. Die Ermittlung der Nutzungsmaße im Bestand sowie die sich aus der Planung ergebenden absoluten Maße (nicht nur GR) wären hilfreich für die städtebauliche Einordnung und Beurteilung des geplanten Nutzungsmaßes. Darüber hinaus wird ein städtebaulich und umweltrechtlich problematischer Versiegelungsgrad zugelassen. Die im Umweltbericht aufgeführten Belastungen für die Umwelt aufgrund des geplanten Nutzungsmaßes werden städtebaulich nicht begründet. Alternativen werden nicht dargelegt, obwohl sie in der Reduzierung des Nutzungsmaßes liegen würden. Eine zulässige Versiegelung für die Hauptnutzung von 80 % eröffnet zwangsläufig eine bis zu 100 %ige Versiegelung des Plangebiets durch Zufahrten und Stellplätze. Dies sollte vermieden werden. Die Verpflichtung zum Erhalt bzw. zur Schaffung von begrünten Freiflächen sollte sichergestellt werden.	Die Anwendung des § 19 Abs.4 BauNVO ermöglicht bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 keine 100 %ige Versiegelung. Nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO darf zwar die zulässige Grundfläche durch z. B. Stellplätze und Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchsten jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Weitere Überschreitungen sind nur in geringfügigem Ausmaß zulässig. Dennoch soll das Maß der baulichen Nutzung bzw. die GRZ infolge der frühzeitigen Behördenbeteiligung von bisher 0,8 auf 0,6 reduziert werden (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 10.2). Bezogen auf das gesamte Plangebiet geht der Versiegelungsgrad gegenüber dem Bestand um 16% auf rd. 80% zurück, wie der Flächenbilanz unter Kapitel II.3.2 des Umweltberichts zu entnehmen ist. Ein Gewinn an naturhaushaltswirksamen Flächen ist somit gewährleistet. Der derzeitige bauliche Bestand im Plangebiet weist eine Überbauung von rd. 24% bzw. rd. 18.600 m² auf. Aus der Planung ergeben sich eine GR von ca. 45.500m² und eine Baumasse von ca. 757.000 m³. Das Nutzungsmaß – in absoluten Zahlen – erhöht sich demnach um mehr als das Doppelte. Hiermit soll auch bei der Bildung künftiger Grundstücke ein ausreichend großer Spielraum für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art ermöglicht werden.

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum	Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
			Zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB insbesondere entlang der Geltungsbereichsgrenze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 10.2). Für den südlichen Teilbereich des Gewerbegebiets bedeutet dies eine Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 3.800 m² zugunsten von Anpflanzflächen. Im nördlichen Teilbereich betragen die Flächen zum Anpflanzen insgesamt etwa 3.000 m². Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 10.2
	13.8	Das Gewerbegebiet stellt eine Exklave im Stadtraum dar und ist nur unzureichend erschlossen. Mit zunehmender Dichte ist auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu unterstellen. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über schmale Privatstraßen mit Wendehämmern. (Der Sachsendamm ist gemäß StEP Verkehr von großräumigem Durchgangsverkehr bereits derzeit stark belastet. Gleichzeitig soll die Schöneberger Linse städtebaulich entwickelt werden, was weiteren Verkehr zur Folge haben wird.) Verkehrliche Untersuchungen wären sinnvoll.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 7-36 wurde eine verkehrliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Insbesondere sollen dabei die Auswirkungen der geplanten Festsetzungen des B-Plans 7-36 auf den Knotenpunkt Sachsendamm / Werdauer Weg / Tempelhofer Weg untersucht werden. Erste Ergebnisse dieser Untersuchung wurden in die Begründung aufgenommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Erst nach Abschluss der verkehrlichen Untersuchung kann entschieden werden, ob und wieweit Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung zum Bebauungsplan 7-36 geändert oder ergänzt werden.

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum	Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
		13.9 Die Gebäudehöhe ist aus Gründen des Stadtbildes, gerade an der markanten Stelle zwischen Autobahnkreuz und Eisenbahntrasse, zu begrenzen.	Der Anregung wird gefolgt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet soll auf 58,0 m über NHN im nördlichen Teilbereich (entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 16-16,5 m) und 60,0 m über NHN im südlichen Teilbereich (entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 17-17,5 m) begrenzt werden. Die beabsichtigte Festsetzung soll sich auf die Oberkante der Gebäude beziehen. Als Bezugsobjekte wurden im nördlichen Teilbereich des Gewerbegebiets das Gleichrichterwerk Schöneberg im Werdauer Weg 8 (Höhe von ca. 17,5 m) und das höchste Gebäude im südlichen Teilbereich (ca. 18,5 m) herangezogen. Die künftige Bebauung soll sich diesen Gebäuden in der Höhe unterordnen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Festsetzung der Oberkante (OK) baulicher Anlagen - Nördlicher Teilbereich: OK 58,0 m über NHN, - Südlicher Teilbereich: OK 60,0 m über NHN. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend überarbeitet.
		13.10 Die Bauweise sollte festgesetzt werden. Eine offene Bauweise im Gewerbegebiet ist sinnvoll, da sie sich auf verschiedene Umweltfaktoren positiver als eine geschlossene Bauweise auswirkt. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der Art der Nutzung und der Größe des Plangebiets sinnvoll. Es würde auch geltendem Recht entsprechen. 50 m lange Gebäude sind auch in Gewerbegebieten die Ausnahme.	Auf die Festsetzung einer Bauweise soll im Hinblick auf das Planungsziel (Sicherung des vorhandenen Gewerbegebiets) und der bisher vorwiegend großmaßstäblichen Baukörper bewusst verzichtet werden, um auch künftig Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zuzulassen, ohne diese zwingend in geschlossener Bauweise errichten zu müssen. Außerdem ist aufgrund der Art der baulichen Nutzung, v. a. bestimmt durch Gewerbebetriebe und Lagerhallen, eine Bebauung in geschlossener Bauweise als unwahrscheinlich zu erachten.

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum	Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
			Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
	13.11	Baugrenzen sollen nicht nur straßenbegleitend festgelegt werden, sondern parallel zum Geltungsbereich. Diese Forderung wird damit begründet, dass die angrenzenden Verkehrsflächen das Plangebiet durch Schall und Abgase erheblich belasten. Durch die Sicherung einer von der Bebauung freizuhaltenen Fläche könnten die Nutzer des Plangebiets vor externen Belästigungen besser geschützt werden (vgl. Umweltbericht S. 12). Darüber hinaus könnten zusammenhängende Grünbereiche geschaffen werden. Dies würde sich auch positiv auf das Stadtbild (insbesondere von der Schiene aus) auswirken.	Der Forderung wird teilweise gefolgt. Da als Folge der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine privaten Verkehrsflächen mehr festgesetzt werden sollen, beziehen sich nun die zuvor straßenbegleitend festgesetzten Baugrenzen auf den Verlauf der Baugrenzen des B-Plans XI-102. Zusätzlich zu diesen Baugrenzen soll im südlichen Teilbereich des Gewerbegebiets die Planzeichnung zum B-Plan 7-36 um eine rückwärtige und seitliche Baugrenze entlang der Geltungsbereichsgrenze parallel zur Bahntrasse ergänzt werden, einhergehend mit der beabsichtigten Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 10.2). Im nördlichen Teilbereich des Gewerbegebiets sollen dagegen keine weiteren Baugrenzen entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt werden. Grund dafür sind die schmalen Baufelder. Eine Baugrenze parallel zur Geltungsbereichsgrenze würde die Bebaubarkeit dieser Gewerbeflächen erheblich einschränken. Außerdem weisen gewerbliche Nutzungen eine geringere Störfähigkeit auf, nicht zuletzt wegen der intern erzeugten Emissionen. Deshalb ist eine Abschirmung des Plangebiets von externen Belästigungen (Schall) durch die Festsetzung einer von der Bebauung freizuhaltenen Fläche nicht erforderlich. Maßnahmen zum Schutz vor Abgasen sind ebenfalls nicht notwendig, da von der S-Bahn keine Abgase ausgehen.

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum	Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
			Im Gegensatz zum südlichen Teilbereich befindet sich hier gegenüber den Bahntrassen keine Wohnbebauung sondern ebenfalls eine gewerbliche Nutzung. Die Festsetzung einer von der Bebauung freizuhaltenden Fläche im Zusammenhang mit der Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen als Sichtschutzmaßnahme bzw. zur Gestaltung des Ortsbildes, speziell im Hinblick auf die Wirkung des Gewerbegebiets von der Umgebung aus, ist auch aus diesem Grund nicht zwingend erforderlich. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: • Festsetzung einer rückwärtigen und seitlichen Baugrenze im südlichen Teilbereich des Gewerbegebiets sowie Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB (Fläche A1, A2, B1 und B2). (siehe auch Abwägung zur Stellungnahme Nr. 10.2 und 13.13) Die Begründung zum Bebauungsplan 7-36 wird entsprechend überarbeitet.
		13.12 Eine Erschließung des im B-Plan festzusetzenden Gewerbegebiets durch den Kraftfahrzeugverkehr von der Rubensstraße aus kommt aus bezirklicher Sicht nicht in Frage. Es wird auf die Stellungnahme der Wirtschaftsberatung und -förderung des Bezirksamts zum kürzlich durchgeführten Plangenehmigungsverfahren zur Erneuerung der Eisenbahnüberführung Rubensstraße verwiesen (siehe Stellungnahme Nr. 12.3).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung unter Kapitel I.2.5 „Verkehrerschließung“ entsprechend ergänzt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Redaktionelle Änderung/Ergänzung der Begründung.

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum	Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
		13.13 Es wird eine Thematisierung der Anbindung des Gewerbegebiets an das Schienennetz, gerade vor dem Hintergrund ihrer umweltrelevanten Bedeutung, in der Abwägung empfohlen. Über solch einen Standortfaktor verfügen wenige innerstädtische Gewerbegebiete. Gerade aufgrund der schlechten Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz wäre zu prüfen, ob die verbindliche Bauleitplanung den Gleisen im Plangebiet Rechnung trägt. Neben der nachrichtlichen Übernahme als gewidmet (so dies der Fall ist) käme beispielsweise die Freistellung dieser Flächen von der Bebauung durch Baugrenzen in Frage.	Der Empfehlung wird teilweise gefolgt. Die Sicherung aller Gleisanlagen bzw. Gleisanschlüsse im Plangebiet entspricht nicht dem Ziel der Planung bzw. dem aktuellen Stand der Verhandlungen, wonach die Freistellung der Gleisanlagen im Plangebiet von Bahnbetriebszwecken beantragt ist. Kommt es nicht zu einer Freistellung von Bahnbetriebszwecken, wäre in diesem Fall der Bebauungsplan mit der derzeitigen Planung obsolet (siehe auch Stellungnahme Nr. 24.1). Um dennoch die Möglichkeit einer Reaktivierung der Gleisanlagen im Plangebiet offen zu halten, soll infolge der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die im Süden des Gewerbegebiets gelegene Anbindung an das Schienennetz durch Ausschluss von der überbaubaren Grundstücksfläche gesichert werden. Außerdem sollen die Flurstücke 70 und 72 nachrichtlich als Bahnfläche übernommen werden, da sich in diesem Bereich ein erdverlegtes 30 KV-Kabel der S-Bahn befindet (siehe Stellungnahme Nr. 13.2). Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Festsetzung einer Baugrenze in der südlichen Spitze des Geltungsbereichs zur Freistellung des Gleisanschlusses von Bebauung. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend überarbeitet.
		13.14 Hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen wird vorgeschlagen eine textliche Festsetzung aufzunehmen, die folgenden Tenor zum Gegenstand hat: „Werbeanlagen und sonstige auf die Autobahn ausgerichtete Anlagen der Außenwerbung sind nur in einem	Dem Vorschlag zur Aufnahme einer textlichen Festsetzung zu Werbeanlagen wird nicht gefolgt. Werbeanlagen sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG ohnehin in einer Schutzzone von 40 m zu einer Bundesautobahn unzulässig.

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
			Mindestabstand von 40 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB 100 zulässig.“ Hierdurch wird eine Beeinträchtigung des Stadtbildes verhindert. Auch wird eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf die Autobahn vermieden.	Da das Plangebiet eine isolierte Lage aufweist und keine Wohnbebauung angrenzt, die in den Abend- und Nachtstunden durch die von Leuchtreklamen ausgehenden Lichtemissionen gestört werden könnte, ist eine Einschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen nicht erforderlich. Außerdem ergeben sich aus der bisherigen Nutzung des Gewerbegebiets keine Hinweise auf die Notwendigkeit einer solchen Festsetzung. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		13.15	Es wird darauf hingewiesen, dass in der Planzeichnung das Nutzungsmaß in den Gewerbegebieten westlich der Privatstraße zu ergänzen ist.	Aufgrund der entfallenden Festsetzung privater Verkehrsflächen infolge der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 13.4) ist eine Ergänzung des Nutzungsmaßes nur noch nordöstlich der nachrichtlich als Bahnfläche übernommenen kleinen Fläche notwendig. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Ergänzung des Nutzungsmaßes in der Planzeichnung
		13.16	Weiterhin enthält die Stellungnahme folgende Hinweise: • Kapitel I.1: Werdauer Straße muss geändert werden in Werdauer Weg. • Kapitel I.1: Sowohl §§ 14 als auch 15 BauGB setzen einen Aufstellungsbeschluss voraus. • Kapitel I.2.3: In unmittelbarer Umgebung befindet sich auch der Zwölf-Apostel-Friedhof.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden bei der Überarbeitung der Begründung entsprechende Berücksichtigung. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Redaktionelle Änderung/Ergänzung der Begründung.

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
		13.17	Kapitel I.3.4 (Kapitel I.3.1, Stand der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; d. Verf.): Der Bebauungsplan XI-A gilt auch in Verbindung mit dem Baunutzungsplan. Unabhängig hiervon ist nicht klar, ob und wenn ja, für welche Bereiche der Baunutzungsplan beschränktes Arbeitsgebiet ausweist. Soweit ersichtlich sind sämtliche Bereiche entweder durch den XI-102 überplant oder Bahngelände.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung unter Kapitel I.3.1 „Bisheriges Planungsrecht“ entsprechend geändert. Bezogen auf den Geltungsbereich des B-Plans 7-36 überplant der B-Plan XI-102 den Baunutzungsplan, abgesehen von den im Baunutzungsplan nachrichtlich übernommenen Bahnflächen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Redaktionelle Änderung der Begründung.
		13.18	Kapitel I.3.6: Es wird nachgefragt, wie die Ergebnisse in die Abwägung einfließen.	Die unmittelbar an das Plangebiet grenzenden Denkmale werden nachrichtlich in den Bebauungsplan 7-36 übernommen. Infolge der frühzeitigen Behördenbeteiligung soll die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt werden. Hierbei soll sich die künftige Bebauung im nördlichen Teilbereich des Gewerbegebiets dem unter Denkmalschutz stehenden Gleichrichterwerk Schöneberg unterordnen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Nachrichtliche Übernahme der Baudenkmale und des Denkmalsbereichs, die an das Plangebiet angrenzen.
		13.19	Kapitel II.3.1 u.a. LaPro/Biotop- und Artenschutz: Auch hier wird nachgefragt, wie die Darlegungen in die Festsetzungen bzw. Abwägung einfließen.	Zu den wichtigsten Zielen und Maßnahmen des Teilplans 'Biotop- und Artenschutz' des Berliner Landschaftsprogramms zählen: • Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung und • Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Nachverdichtungen.

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum	Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
			Mit der geplanten Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB in einer Größenordnung von rd. 6.800 m² wird diesen Zielen entsprochen. Im Plangebiet können somit zusammenhängende Grünbereiche geschaffen werden, einhergehend mit einer großflächigen Entsiegelung. Im südlichen Teilbereich soll u. a. entlang der Geltungsbereichsgrenze parallel zur Bahnböschung eine Anpflanzfläche festgesetzt werden, die zur Entwicklung des bestehenden Verbindungsbiotops beiträgt bzw. eine Pufferfunktion übernimmt. (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 10.2) Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 10.2
	13.20	Kapitel II.3.2: Weiterhin wird nachgefragt, wo die Belange des Friedhofs im Rahmen des Umweltberichts berücksichtigt werden.	Die Belange des Friedhofs werden durch die neu hinzugekommenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB entsprochen. Entlang des angrenzenden Friedhofs wird eine überwiegend 10m breite Pflanzfläche (Fläche D, rd. 2.650 m²) festgesetzt. Im Bestand befindet sich dort derzeit eine vollversiegelte Straße. Die Pflanzfläche bildet eine ökologische Pufferzone zum bestehenden Friedhof. Auch aus Sicht des Landschaftsbildes sind mit dieser Maßnahme positive Auswirkungen zu erwarten. Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
				Festsetzung der Fläche D zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend geändert und angepasst.
		13.21	Kapitel II.3.2 Flächenbilanz: Der Ansatz, dass bei einer zulässigen Versiegelung von 80%, 20% der Grundstücksfläche für Grün- und Freiflächen verbleiben, lässt die zulässige Versiegelung für Zufahrten, Stellplätze etc. unberücksichtigt. Eine 100 %ige Versiegelung wird faktisch realisiert und ist folglich zu unterstellen und abzuwägen. Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 steht grundsätzlich im Widerspruch zur maximalen GRZ von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, da sie Wege, Stellplätze und Nebenanlagen außer Acht lässt.	Die Anwendung des § 1 Abs.4 BauNVO ermöglicht bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 keine 100 %ige Versiegelung. Nach § 9 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf zwar die zulässige Grundfläche durch z. B. Stellplätze und Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchsten jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Weitere Überschreitungen sind nur in geringfügigem Ausmaß zulässig. Ungeachtet dessen soll das Maß der baulichen Nutzung bzw. die GRZ infolge der frühzeitigen Behördenbeteiligung von bisher 0,8 auf 0,6 reduziert werden. (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 10.2) Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		13.22	Der Ansatz die zukünftigen Straßen ohne Begleitgrün anzusetzen, während im Bestand welches vorhanden ist, bedarf der Erläuterung. Die diesbezügliche Gegenüberstellung (Differenzberechnung) ist nicht nachvollziehbar, da hier nicht der absolute Versiegelungsgrad berechnet wird. (vgl. auch Aussage auf S. 16: fast 100 % Versiegelung der Verkehrsflächen) Des Weiteren ist es nicht logisch, dass teilversiegelte Flächen in die Rechnung einfließen.	Als Folge der frühzeitigen Behördenbeteiligung sollen keine privaten Verkehrsflächen mehr festgesetzt werden. Stattdessen soll zwischen Brücke und nordöstlicher Geltungsbereichsgrenze ein 12,5 m breiter Streifen, der in etwa den Verlauf des Werdauer Wegs aufnimmt, mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Gewerbegebiets und zugunsten des Baulastträgers der Brücke sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet werden. Beiderseits dieser Geh-, Fahr- und Leitungsrechtfläche sollen die Baugrenzen zurückgesetzt werden, zugunsten 5 m

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
				breiter nicht überbaubarer Grundstücksflächen, die gemäß § 8 Abs. 1 BauO Bln zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Zurücksetzen der Baugrenzen von der Geh-, Fahr- und Leitungsrechtfläche G um 5 m. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend geändert und angepasst.
		13.23	Kapitel II.3.2 geplante Maßnahmen zur Vermeidung S. 20 und Kompensationsmaßnahmen durch den Eingriff S. 21: Es wird die Frage nach der Sicherstellung der Umsetzung dieser Maßnahmen gestellt.	Infolge der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB sollen das Maß der baulichen Nutzung bzw. die GRZ von 0,8 auf 0,6 herabgestuft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Größenordnung von insgesamt rd. 6.800 m² festgesetzt werden (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 10.2). Diese Planänderungen tragen wesentlich zur Minderung des durch die Planung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft bei. Bezogen auf die der Eingriffsregelung unterliegenden Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotope und Landschaftsbild werden mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans 7-36 in Bezug auf den derzeitigen Bestand negative Auswirkungen nur für das Schutzgut Wasser prognostiziert. Für die Schutzgüter Biotope und Boden sind positive Auswirkungen zu erwarten. Aus diesem Grund sind keine weitergehenden Kompensationsmaßnahmen im oder außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die unter Kapitel II.3.2 aufgeführten „Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen“ betreffen im Wesentlichen die konkrete Bauplanung und haben

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
				keinen Einfluss auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans. Die Sicherung der Maßnahmen muss im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		13.24	Kapitel II.3.3: Die Prognose bei Nichtdurchführung der Planung fällt besser aus als bei Umsetzung der Planung! Es wird daher nach den Vorteilen der Planung (außer Ausschluss von Handel) gefragt.	Die Aufstellung des Bebauungsplans 7-36 ist erforderlich, um die Vorhaben zur Errichtung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels bzw. eines Möbelhandels abzuwenden, die nach den Festsetzungen des B-Plans XI-102 zulässig wären, aber den bezirklichen und gesamtstädtischen Zielen widersprechen. Die Vorteile der Planung liegen jedoch nicht nur im Ausschluss von großflächigem Einzelhandel, sondern auch in der Aufwertung des Stadtbildes durch die geplante Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen entlang einem Großteil des Geltungsbereichs. Diese Festsetzung ist vordergründig für die dem südlichen Teilbereich des Gewerbegebiets gegenüber liegende Wohnbebauung und Schule von Bedeutung. Außerdem dient sie der Abschirmung des Friedhofs vom Gewerbegebiet. Die Festsetzung von Anpflanzflächen bedingt zudem in den betreffenden Bereichen eine Entsiegelung des zu etwa 96 % versiegelten Plangebiets und trägt so zu einem Gewinn an naturhaushaltswirksamen Flächen bei. Des Weiteren ermöglicht der Bebauungsplan 7-36 bei der Bildung künftiger Grundstücke einen ausreichend großen Spielraum für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art bzw. eine bauliche Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe. Nach geltendem Recht besteht diese Möglichkeit aufgrund der im Bestand bereits ausgeschöpften GRZ von nahezu 0,3 nicht. (siehe auch Stellungnahme Nr. 12.1).

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
				Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		13.25	Kapitel II.3.5: Es wird der Hinweis geäußert, dass die Festsetzung eines niedrigeren Nutzungsmaßes eine Planungsalternative wäre.	In der Zusammenfassung des Umweltberichts (Kap. II.3.5) wird geäußert, dass bei einem Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans 7-36 ein Fortbestand der vorhandenen Nutzung entsprechend dem festgesetzten Bebauungsplan XI-102 mit einer GRZ von 0,3 möglich ist (siehe auch Kap. II.3.3 „Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung“). Dies ist nicht als Planungsalternative aufzufassen. In Kap. II.3.4 „In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ und auch in der Zusammenfassung des Umweltberichts (Kap. II.3.5) wird demgegenüber dargelegt, dass anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht kommen. Ungeachtet dessen soll infolge der frühzeitigen Behördenbeteiligung das Maß der baulichen Nutzung reduziert werden. (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 10.2) Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		13.26	Kapitel II.5.1: Es wird darauf hingewiesen, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom Bezirksamt beschlossen wurde und am 17. Februar 2010 nunmehr auch von der BVV.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und findet bei der Überarbeitung der Begründung entsprechende Berücksichtigung. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Redaktionelle Änderung/Ergänzung der Begründung.

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
		13.27	Kapitel II.5.3: Es wird angemerkt, dass die flächenmäßige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zwangsweise die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen bedingt.	Die Abstandsvorschriften der Bauordnung finden bei der flächenmäßigen Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche Anwendung, da es sich nicht um „ausdrückliche Festsetzungen“ im Sinne des § 6 Abs. 8 BauO Bln handelt. Nur diese ausdrücklichen Festsetzungen ermöglichen eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		13.28	Die Entscheidung für eine private Verkehrsfläche und nicht für eine öffentliche Straßenverkehrsfläche ist zu begründen.	Eine Widmung der internen Erschließung als öffentliche Straßenfläche ist vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg abgelehnt worden. Auf die Festsetzung privater Verkehrsflächen soll außerdem infolge der frühzeitigen Behördenbeteiligung verzichtet werden. (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 13.4) Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		13.29	Kapitel III.1: Aufgrund der erheblichen Erhöhung des Nutzungsmaßes sowie der damit einhergehenden Zunahme an Immissionen im Plangebiet und seiner Umgebung sowie Belastungen für die Umwelt (Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna) kann die Aussage, dass die Planung eine sozialgerechte Bodennutzung und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet, nicht nachvollzogen werden. (vgl. auch Begründung unter Kapitel III.4 und Umweltbericht)	Als Folge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden soll das Maß der baulichen Nutzung von 0,8 auf 0,6 reduziert und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB festgesetzt werden. Die Zunahme an Immissionen im Plangebiet und seiner Umgebung sowie Belastungen für die Umwelt können somit verringert werden. Der Bebauungsplan 7-36 gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine sozialgerechte Bodennutzung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, indem er eine Entwicklung/bauliche Erweiterung für die Gewerbetreibenden

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
				ermöglicht (Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,6), ohne benachbarte Zentren, gemäß den Zielen des Flächennutzungsplans, des Stadtentwicklungsplans Zentren 2020 und des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, zu schädigen (Ausschluss großflächiger Einzelhandel). Außerdem trägt die beabsichtigte Festsetzung von Anpflanzflächen am Rand des Gewerbegebiets in der Größenordnung von rd. 6.800 m² zur Aufwertung des Ortsbildes und zur Entsiegelung bei, erhöht so den Anteil naturhauswirtschaftswirksamer Flächen und übernimmt zudem eine Pufferfunktion zwischen dem Plangebiet und den sensiblen Nutzungen in seiner Umgebung (Wohnbebauung im Süden und Friedhof im Osten). Zusätzlich sind aufgrund der geplanten flächenmäßigen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten und es ist keine Verschlechterung hinsichtlich ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung zu erwarten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet. Einhergehend mit der isolierten Lage und den bereits bestehenden hohen Belastungen (Lärm, Abgase) durch die Autobahn und die Bahntrasse kommt es durch die Planung zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung der Umgebung des Plangebiets. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		13.30	Kapitel III.2: Die Aussage, dass die Umgebung des Sachsendamms nicht durch zusätzlichen Verkehr belastet wird, wäre gutachterlich zu prüfen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 7-36 wurde

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
				eine verkehrliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Insbesondere sollen dabei die Auswirkungen der geplanten Festsetzungen des B-Plans 7-36 auf den Knotenpunkt Sachsendamm / Werdauer Weg / Tempelhofer Weg untersucht werden. Erste Ergebnisse dieser Untersuchung wurden in die Begründung aufgenommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Erst nach Abschluss der verkehrlichen Untersuchung kann entschieden werden, ob und wie weit Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung zum Bebauungsplan 7-36 geändert oder ergänzt werden.
		13.31	<u>Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde:</u> Der Werdauer Weg ist in dem betreffenden Bereich eine Privatstraße mit öffentlichem Verkehr. Aufgrund der unter Kapitel III.2 genannten Auswirkungen auf den Verkehr wird zurzeit kein Handlungsbedarf für die Straßenverkehrsbehörde gesehen. Grundsätzlich bleibt abzuwarten, welche straßenverkehrsbehördlichen Regelungen vom Eigentümer der Flächen als notwendig erachtet werden, wenn die Auswirkungen einer intensiveren gewerblichen Nutzung der Grundstücke tatsächlich zu einem veränderten Verkehrsaufkommen führen sollten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. (siehe hierzu auch Abwägung zu Nr. 13.30) Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
14.	IT-Dienstleistungszentrum (ITDZ) Berlin, PB 3 3 Fi 07.01.2010	14.1	Von der Planung sind fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen des IT-Dienstleistungszentrums betroffen. Es wird auf die Richtlinien zum Schutz der Telekommunikationslinien des ITDZ-Berlin hingewiesen.	Die Anlagen befinden sich im öffentlichen Straßenraum der Rubensstraße und sind somit nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-36. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
15.	Bundesnetzagentur 13.01.2010	15.1	Es werden keine Bedenken bzgl. Richtfunkstrecken vorgebracht, da keine Neubauten höher als 20 m über Gelände geplant sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
16.	WGI GmbH, 2010_43499_P (Netzgesellschaft Berlin - Brandenburg GmbH & Co. KG) 13.01.2010	16.1	Im Geltungsbereich des B-Plans 7-36 bestehen zurzeit keine Planungen. Die Stellungnahme enthält darüber hinaus Hinweise auf die Unverbindlichkeit der in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase die jeweils aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
17.	Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) 14.01.2010	17.1	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Es wird auf den Omnibuslinienverkehr (außerhalb des Geltungsbereichs) hingewiesen und im Fall einer Beeinträchtigung des Omnibuslinienbetriebs um Benachrichtigung gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
18.	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, PTI 11, PuB 4 13.01.2010	18.1	Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Die Verkehrsflächen sollen an die Telekommunikationslinien angepasst und somit deren Veränderung oder Verlegung vermieden werden. Zudem ist die Kabelschutzanweisung zu beachten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung sollen die Flächen, unter denen sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG befinden, die nicht ausschließlich der Versorgung des Plangebiets dienen, mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet werden. Eine Sicherung der Anlagen, die ausschließlich der internen Versorgung dienen, erfolgt ggf. im Rahmen der Bauausführung, hat aber keinen Einfluss auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans. Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
				• Festsetzung von Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind, Anpassung der textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 9 (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 8.9) sowie Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 11: „Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Flächen E und L1 bis L5 dürfen, soweit sie zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche gehören, nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Flächen L2 (tlw.) und L3 sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange der zuständigen Unternehmensträger nicht entgegenstehen.“ Die Begründung zum Bebauungsplan 7-36 wird entsprechend überarbeitet.
19.	COLT Telecom GmbH 26.01.2010	19.1	Es bestehen keine Einwände gegen den B-Plan. Im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen der COLT Telecom GmbH. Eine Verlegung von Kabelkanälen ist derzeit nicht beabsichtigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
20.	Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR), VRO 30 29.01.2010	20.1	Bauliche- oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung sind nicht berührt. Es wird darauf hingewiesen, dass detaillierte Forderungen in reinigungstechnischer Hinsicht erst mit Vorlage der Entwurfszeichnungen (Straßenneubau/-umbau) gestellt werden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
21.	Vattenfall Europe Business Services GmbH, Immobilienplanung, Liegenschaftswesen C-IPB 29.01.2010	21.1	In dem betrachteten Gebiet befinden sich Kabelanlagen, 2 Systeme 110-kV-Ölkabel und eine Netzstation N 9236 der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Eine Überbauung der 110-kV-Ölkabel ist speziell über Muffengruben untersagt. Kraniaufstellungen sind ebenfalls untersagt. Die „Richtlinie zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH“ ist zu beachten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung sollen die Flächen, unter denen sich Kabelanlagen befinden, die nicht ausschließlich der Versorgung des Plangebiets dienen, mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet werden. Eine Sicherung der Anlagen, die ausschließlich der internen Versorgung dienen, erfolgt ggf. im Rahmen der Bauausführung, hat aber keinen Einfluss auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans. Der Standort der Netzstation soll als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Netzstation“ festgesetzt und somit in ihrem Bestand gesichert werden, um auch zukünftig der Stromversorgung zur Verfügung zu stehen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: • Festsetzung des Standorts der Netzstation als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Netzstation“ • Festsetzung von Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind, Anpassung der textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 9 sowie Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 11 (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 18.1) Die Begründung zum Bebauungsplan 7-36 wird entsprechend überarbeitet.
	Vattenfall Europe Wärme AG W-VWT2 08.02.2010	21.2	Die Stellungnahme enthält den Hinweis, dass das Plangebiet durch die Fernwärme der Wärme Berlin erschlossen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anlagen queren in der südlichen Spitze des Geltungsbereichs, parallel zur Rubensstraße, das Plangebiet.

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
				Infolge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden soll diese Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet werden. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 18.1
22.	Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz, Kirchliches Bauamt, Referat 6.4 04.02.2010	22.1	Die Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,8 wird zu einer deutlich höheren Verkehrsbelastung führen. Damit wird die Lärmbelastung für das Friedhofsgrundstück und die Friedhofskapelle deutlich erhöht. Belästigungen von Trauerfeiern und Beerdigungen sind wahrscheinlich. Die im B-Planentwurf ausgewiesene Ausführung der Erschließungsstraße als Sackgasse wird die mit der erhöhten Verkehrsbelastung verbundene Lärmbelastung noch zusätzlich erhöhen. Es wird daher angeregt, eine GRZ von maximal 0,5 festzusetzen. Zudem sollten baurechtlich geeignete Lärmschutzmaßnahmen auf dem Plangebiet festgesetzt werden.	Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Infolge der frühzeitigen Behördenbeteiligung sollen das Maß der baulichen Nutzung bzw. die GRZ von bisher 0,8 auf 0,6 reduziert werden (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 10.2) und auf eine Festsetzung privater Verkehrsflächen verzichtet werden (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 13.4). Folglich können Verkehrslärmbelastungen und sonstigen Konflikten aufgrund der schmalen Verkehrsfläche des Werdauer Wegs mit Wendehämmern gemindert bzw. aufgehoben werden. Lärmschutzmaßnahmen auf dem Plangebiet sind aufgrund des reduzierten Nutzungsmaßes in Verbindung mit der Festsetzung von Anpflanzflächen als Puffer zum Friedhofsgelände (siehe Abwägung zur Stellungnahme 22.2) nicht erforderlich. Gemäß der 16. BImSchV §1, Absatz 2, Punkt 2 ist ein Pegelanstieg als wesentlich anzusehen, wenn durch die vorgenommene Veränderung (hier Mehrverkehr durch Vorhaben) ein Pegelanstieg von mindestens 3 dB zu erwarten ist. Dieser Pegelanstieg muss zusätzlich oberhalb der Grenzwerte der zutreffenden Gebietskategorie liegen, in der die betroffenen Gebäude liegen.

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum	Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
			Bestandteil der verkehrlichen Untersuchungen war auch die Prognose über den durch das erhöhte Verkehrsaufkommen zu erwartenden Anstiegs der Lärmpegelwerte. Dieser liegt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-36 unter 2 dB(A). Ungeachtet dessen ist in Bezug auf den Zwölf-Apostel-Kirchhof anzumerken, dass entlang der südlichen Grenze des Friedhofs der Autobahnabzweig Zehlendorf (A 103) verläuft bzw. sich das Autobahnkreuz Schöneberg befindet. Eine hohe Lärmbelastung für das Friedhofsgrundstück ist somit bereits zum derzeitigen Zeitpunkt gegeben. Die Strategische Lärmkarte 07.05 des Umweltatlas (Stand: 2008) gibt einen Gesamtlärmindex L (DEN) (Day-Evening-Night / Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) von 60 bis 75 dB(A) an. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 10.2 und 13.4
	22.2	In dem Bebauungsplan XI-102 ist an der südwestlichen Grenze des Friedhofs ein Grünstreifen (nicht überbaubare Grundstücksfläche; d. Verf.) ausgewiesen, der die Gewerbenutzung von der Nutzung des Friedhofs räumlich trennt. Der Bebauungsplanentwurf 7-36 sieht an der Grenze des Plangebiets keinen Grünstreifen mehr vor. Vielmehr wird hier die Erschließungsstraße direkt entlang der Friedhofsmauer geführt. Dadurch wird sich die Lärmbelastung auf dem Friedhofsgrundstück deutlich erhöhen. Außerdem wird kritisiert, dass in dem Bebauungsplanentwurf 7-36 ein Mindestabstand der Baufelder von nur 5,0 m zur Friedhofsgrenze festgesetzt wird. Die	Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB führte dazu, dass auf die Festsetzung privater Verkehrsflächen zugunsten nicht überbaubarer Grundstücksflächen entsprechend geltendem Recht (B-Plan XI-102) gänzlich verzichtet werden soll. Infolgedessen sollen die Baugrenzen des B-Plans 7-36 den Verlauf der Baugrenzen des B-Plans XI-102 aufnehmen. (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 13.4). Der Abstand der Baufelder zur Friedhofsgrenze beträgt somit 10 m. Darüber hinaus soll auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Geltungsbereichsgrenze parallel zum Friedhof – anstatt von Verkehrsflächen – eine 4 m bis 10 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
			Festlegung des Mindestabstands und der damit verbundene Verzicht auf den planerisch bisher festgelegten Grünstreifen führen zu einer Verschlechterung des bisherigen Umweltzustandes.	Nr. 25 Buchstabe a BauGB festgesetzt werden, die die gewerbliche Nutzung vom Friedhofsgelände abschirmt. Mit diesen B-Planänderungen kann eine erhebliche Minderung der Emissionen sowie eine Verbesserung des bestehenden Umweltzustandes (Verkehrsfläche des Werdauer Wegs, fast 100 %ige Versiegelung) im Grenzbereich zum Zwölf-Apostel-Kirchhof gesichert werden. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 10.2 und 13.4
		22.3	Des Weiteren wird auf fehlende Festsetzungen von Bäumen und Sträuchern auf den nicht zu bebauenden Abstandstreifen (nicht überbaubaren Grundstücksflächen; d. Verf.) hingewiesen. Ein in geeigneter Weise mit Bäumen und Sträuchern bepflanzter Grünstreifen in ausreichender Breite sollte die Gewerbenutzung von der Nutzung des Friedhofs räumlich trennen.	Der Forderung wird entsprochen. In den Bebauungsplan 7-36 soll für einen Großteil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen – auch parallel zur Friedhofsgrenze – die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB aufgenommen werden. (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 10.2) Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 10.2
		22.4	Der Bebauungsplanentwurf 7-36 sieht keine Einschränkungen bei Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebiets vor. Dadurch erhöhen sich die Lärmbelastung sowie die Belästigung durch Leuchtreklame und Werbeschilder. Dies wirkt sich unmittelbar auf den Friedhof aus. Außerdem stellt es einen Eingriff in den Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Friedhofskapelle dar (§ 10 Abs. 1 DSchG Bln).	Infolge der frühzeitigen Behördenbeteiligung sollen die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im nördlichen Teilbereich des Gewerbegebiets ausgeschlossen werden. (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 13.3) Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 13.3

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
23.	Eisenbahn-Bundesamt (EBA), 51132 Pao 12.02.2010	23.1	Gegen den Entwurf des Bebauungsplans bestehen keine Bedenken. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen nicht im Widerspruch zu fachplanerischen Ausweisungen für Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes. Planungen der Eisenbahnen des Bundes für das Planungsgebiet sind dem Eisenbahn-Bundesamt nicht bekannt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		23.2	Bei den Grundstücken im B-Plangebiet handelt es sich nach Auffassung des EBA nicht um Betriebsanlagen einer Eisenbahn des Bundes. Es wird auf den Bescheid des EBA vom 28. September 2009 verwiesen. Gegen die Festsetzungen des B-Plans bestünden auch keine Bedenken, wenn es sich bei den Bahnanlagen im B-Plangebiet um Betriebsanlagen einer Eisenbahn des Bundes handeln würde, weil mit dem B-Plan lediglich das vorhandene Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert werden soll. Planungsrechtliche Konflikte vorhandener Nutzungen mit den Bahnanlagen waren bislang nicht erkennbar.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		23.3	Weiterhin wird in der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die unter Kapitel I.2.5 „Schienenverkehr“ ausgeführte Zeitangabe, dass die Gleisanlagen im Geltungsbereich durch die ansässigen Firmen bis zum Jahr 2003 genutzt wurden, nochmals überprüft werden soll.	Die Gleise wurden von der DB Netz AG bedient und bis zum 31.12.2001 befahren. Bis zu diesem Zeitpunkt haben die ansässigen Firmen die Gleise genutzt. (siehe Stellungnahme Nr. 8.7) Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Redaktionelle Änderung/Ergänzung der Begründung.
24.	DB Services Immobilien GmbH, Liegenschaftsmanagement FRI-BLN-I1 Bir	24.1	Die gekennzeichneten Grundstücke im Plangebiet sind seitens der DB Netz AG nicht planungsbehaftet.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
	11.02.2010		Es wird darauf hingewiesen, dass sich auf der Fläche der Verbindungsbrücke über die Autobahn A 100 Gleisanlagen befinden. Um den Bebauungsplan festsetzen zu können, sind sowohl die im Planungsgebiet gelegenen planfestgestellten Flächen als auch die Flächen der Verbindungsbrücke über die A 100 von Bahnbetriebszwecken durch den Eigentümer der Flächen freizustellen.	Die Freistellung der Gleisanlagen im Plangebiet von Bahnbetriebszwecken ist beantragt, eine Entscheidung diesbezüglich steht noch aus. Die Brücke über die Autobahn soll infolge der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit einer geringeren Breite von 12,5 m festgesetzt werden, da nach Freistellung vom Bahnbetriebszweck auf der Brücke keine Gleisanlagen mehr erforderlich sind. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		24.2	Des Weiteren enthält die Stellungnahme den Hinweis, dass das Plangebiet an der Trasse der Wannseebahn-S-Bahnstrecke 6033 und der Fernbahnstrecke 6177 liegt. Durch die Bebauung darf keine Blendung der Eisenbahnfahrzeugführer (z. B. durch Straßenbeleuchtung, Werbung o. ä.) erfolgen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan 7-36 wird unter Kapitel I.2.1 „Räumliche Grenzen des Geltungsbereichs“ um die in der Stellungnahme enthaltenen Informationen zu den Bahnstrecken ergänzt. Der Hinweis, dass durch Bebauung keine Blendung der Eisenbahnfahrzeugführer erfolgen darf, betrifft im Wesentlichen die konkrete Bauplanung und hat keinen Einfluss auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Redaktionelle Änderung/Ergänzung der Begründung.
		24.3	Es bestehen keine Ansprüche auf Lärm- und/oder Erschütterungsschutz für neu zu errichtende Gebäude. Darüber hinaus werden allgemeine Hinweise der Deutschen Bahn als Nachbar gegeben, die sich überwiegend auf den Vollzug der Planung beziehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
25.	Berliner Wasserbetriebe, GI-G/Pa	25.1	Im Bereich des Bebauungsplanentwurfs befinden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
	10.02.2010		Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen ist zu rechnen. Baumaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.	Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung sollen die Flächen, unter denen sich Anlagen der Berliner Wasserbetriebe befinden, mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet werden. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 18.1
26.	Handwerkskammer Berlin, 6-620 19.02.2010	26.1	Es bestehen keine Bedenken gegen den Planentwurf. Die Planungsziele, das bestehende Gewerbegebiet zu sichern und an diesem Standort Einzelhandel auszuschließen, werden von der Handwerkskammer Berlin nachdrücklich begrüßt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

IV.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 15. Juli 2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, zum Bebauungsplanentwurf 7-36 Stellung zu nehmen. Es wurden 32 TÖB beteiligt, von denen 27 TÖB geantwortet haben.

Zusammenfassung des Ergebnisses

Entsprechend der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens erfolgten Hinweise und Bedenken wurde die Planzeichnung einschließlich der textlichen Festsetzungen wie folgt angepasst und die Begründung zum Bebauungsplan 7-36 aktualisiert bzw. ergänzt:

- Erweiterung des Geltungsbereichs im Bereich der Brücke über die BAB auf 19 m, entsprechend der Breite der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche im festgesetzten Bebauungsplan XI-102,
- Reduzierung der Baumassenzahl (BMZ) im gesamten Geltungsbereich, Reduzierung der Oberkante (OK) im GE 1 (Werdauer Weg 4/6),
- Änderung der Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A2 sowie B (zuvor B1) aufgrund der nicht mehr gegebenen Gleisanschluss-Option über die Rubensstraßenbrücke,
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung (Nr. 1) aufgrund noch nicht erfolgter Freistellung von Bahnbetriebszwecken (bedingte Nutzung),
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2 (jetzt Nr. 3) (Ausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich), folglich entfällt die ehem. textliche Festsetzung Nr. 3,
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 7 (Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen als Ausnahme entfallen, Bezugnahme auf die Flächen B1 und B2 entfällt).

Unabhängig von den erfolgten Anregungen und Hinweisen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich im Rahmen der Abwägung folgende Änderungen ergeben:

- Nummerierung der GE-Gebiete wegen differenzierter Festsetzungen,
- Änderung der Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung B und C (zuvor B1 und B2) in Verbindung mit der Anpassung der Baugrenze (s. u.),
- Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen an der Grenze zum Grundstück Werdauer Weg 8,
- Reduzierung des Geltungsbereichs um die planfestgestellten Flurstücke 70, 72 und 86 (nicht Bestandteil des Antrags auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken); Flurstück 87 bleibt (Leitungsrecht),
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2 (zuvor Nr. 1) (neue Fassung),
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 4 um den Verweis auf die textliche Festsetzung Nr. 12 Satz 2 (Einschränkung der Überbaubarkeit der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen L2, L3 und L4),
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung (Nr. 8) für die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung B und E, in diesem Zusammenhang entfällt der Hinweis auf die empfohlene Pflanzliste,
- Aktualisierung der textlichen Festsetzung Nr. 9 und Nr. 10 (zuvor Nr. 8 und Nr. 9) wegen geänderter Hausnummern,
- Aufnahme einer nachrichtlichen Übernahme zur Planfeststellung,
- Überarbeitung der Legende (Verfahrensvermerk) und des B-Plan-Titels (geänderte Hausnummern).

Im Zuge der Stellungnahme der Berliner Stadtreinigungsbetriebe vom 28.07.2010, die den Wunsch äußerten, im südlichen Teil des Geltungsbereichs eine ca. 5.000 m² große Fläche für einen Abfallstandort (Recyclinghof) auszuweisen, ergaben Abstimmungen, dass der derzeitige Mieter diesen für das Unternehmen wichtigen Standort langfristig und in dem bisherigen Umfang beibehalten möchte – von einer Aufgabe dieser Flächen oder von Teilflächen ist demnach nicht auszugehen (s. u. Abwägung zur Stellungnahme Nr. 16.2).

Die Flächen entlang der südwestlichen Grenze des Plangebiets im Bereich der Lagerhallen werden für die Be- und Entladung von Güterzügen benötigt – für den Fall, dass ein Gleisanschluss wiederhergestellt wird. Außerdem bedürfen einige dieser Lagerhallen der Erneuerung/Erweiterung. Dementsprechend soll die Baugrenze im Bereich dieser Lagerhallen den Verlauf der Geltungsbereichsgrenze des B-Plans 7-36 aufnehmen, um eine Änderung der baulichen Anlagen und einen Anbau bis an den Geltungsbereich zur Verladung von Waren zu ermöglichen. Folglich entfallen in diesem Abschnitt die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung B1 (jetzt B) und B2 (jetzt C). Mit der Vergrößerung der Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A2 und C in Verbindung mit der Anpassung der Baugrenze wird dieser Flächenverlust wieder vollständig kompensiert.

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ergeben sich keine Änderungen der Ziele des Bebauungsplans 7-36.

Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nachfolgend sind die einzelnen Stellungnahmen einschließlich Abwägung in tabellarischer Form aufgeführt:

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
1.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VII B 16 (inkl. Stellungnahme der Verkehrslenkung Berlin) 25.08.2010	1.1	Es wird darauf hingewiesen, dass auf die Benennung der Buslinien mit ihren Nummern verzichtet werden sollte, da die Busliniennummern ständigen Veränderungen unterliegen. Es soll nur auf die Anzahl der verkehrenden Buslinien hingewiesen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung unter Kapitel I.2.5 „Verkehrerschließung“ entsprechend geändert. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Redaktionelle Änderung der Begründung
		1.2	Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass der StEP Verkehr gegenwärtig aktualisiert wird. In diesem StEP-Entwurf ist der Sachsendamm im Bestand 2009 als großräumige Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe I enthalten. Im Planungshorizont 2025 wird der Sachsendamm im Bereich der Anbindung des Werdauer Weges als übergeordnete Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe II herabgestuft. Der StEP Entwurf ist als Grundlage für die weiteren Betrachtungen und Bearbeitungen am B-Plan zu verwenden. Falls der Bebauungsplan 7-36 bis zum Beschluss des aktualisierten StEP Verkehr noch nicht festgesetzt ist, ist eine Anpassung des Begründungstextes erforderlich. Dieser Hinweis erfolgte schon während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und wurde zur Kenntnis genommen. Der TÖB weist darauf hin, dass der Belang nicht nur zur Kenntnis genommen werden, sondern in den Erläuterungen im Begründungstext angewandt werden sollte.	Der Hinweis wird in die Begründung unter Kapitel I.3.4 „Stadtentwicklungsplanung (StEP)“ aufgenommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Ergänzung der Begründung unter Kap. I.3.4
		1.3	In der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird der Hinweis zum	Zur Interpretation der Diskrepanz zwischen den im Verkehrsgutachten theoretisch ermittelten Ergebnissen und den sich in der Praxis zeigenden Verkehrsabläufen wurde

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum	Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
		Erfordernis einer Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. Die Arbeitsschritte, Berechnungen und Untersuchungsergebnisse der Verkehrsuntersuchung sind im Vorfeld abgestimmt worden und daher nachvollziehbar und verständlich. Der TÖB weist darauf hin, dass der Gutachter zu dem Ergebnis kommt, dass bereits bei Zugrundelegung der gegenwärtigen Verkehrserhebungen am unsignalisierten Knoten Sachsendamm/ Werdauer Weg/ Tempelhofer Weg Qualitätsstufen E und F erreicht werden, bei denen erhebliche Stauerscheinungen auftreten. Auch die untersuchten Prognosevarianten zeigen nur Qualitätsstufen E und F für diesen Knoten, was aus verkehrlicher Sicht unakzeptabel ist. Heute zeigt der o.g. Knoten in der Praxis keine großen Verkehrsprobleme. Linksabbieger in den Werdauer Weg vom Sachsendamm bzw. vom Werdauer Weg in den Sachsendamm können aufgrund von vorhandener Zeitlücken der angrenzenden Lichtsignalanlagen am Knoten Sachsendamm/ Dominicusstraße/ Ebersstraße und Sachsendamm/BAB A 103 unproblematisch abbiegen. Die Anordnung einer Lichtzeichenanlage ist daher aus Sicht der Verkehrslenkung Berlin nicht erforderlich. Zu Wertungen und Interpretationen der Diskrepanz zwischen den im Verkehrsgutachten theoretisch ermittelten Ergebnissen und den sich in der Praxis zeigenden Verkehrsabläufen sind vom Gutachter eindeutige Aussagen nachzureichen. Es muss vor allem deutlich dargestellt werden, wann und unter welchen Bedingungen der Lösungsvorschlag des Gutachters zur Verbesserung der Verkehrsqualität – Errichtung eines Rechtsabbiegegebots vom Werdauer Weg zum	vom Gutachter eine Ergänzung zur „Verkehrlichen Untersuchung für das Bebauungsplanverfahren 7-36 - Werdauer Weg“ vom Juli 2010 vorgenommenen, die auch dem Begründungstext zum B-Plan 7-36 unter Kap. III.2 „Auswirkungen auf den Verkehr“ zu entnehmen ist. Gemäß den darin getroffenen Ausführungen geht das angewendete Berechnungsverfahren (des Handbuchs zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) für unsignalisierte Knotenpunkte) vereinfachend von einer Normalverteilung der Verkehrsströme aus, die auf den Knotenpunkt zufahren. Im Gegensatz hierzu ist im Zuge des Sachsendamms durch die benachbarten lichtsignalgeregelten Knotenpunkte Dominicusstraße – Sachsendamm / Ebersstraße und Sachsendamm / BAB A 103 - Tempelhofer Weg (bzw. Planstraße A) von einem pulkhaften Auftreten der Kraftfahrzeuge auf dem Sachsendamm auszugehen. Dies bedeutet, dass in der Realität für die aus dem Werdauer Weg und dem Tempelhofer Weg ausfahrenden Fahrzeuge ausreichend Zeitlücken in den übergeordneten Verkehrsströmen auf dem Sachsendamm auftreten, um den Ausfahrvorgang ohne nennenswerte Wartezeiten auszuführen. Das verwendete Verfahren kann ebenfalls nicht berücksichtigen, dass Geradeausfahrer und Linksabbieger aus dem Werdauer Weg und dem Tempelhofer Weg in der Realität oft den relativ geringen Platz im Mittelbereich des Knotenpunkts nutzen, um zunächst nur eine Fahrtrichtung des Sachsendamms zu überwinden und danach den Abbiegevorgang fortzusetzen. Aufgrund der Diskrepanzen in der theoretischen Berechnung und der tatsächlichen Beobachtung der Qualität des Verkehrsablaufs müssen die Aussagen in Bezug auf den Knotenpunkt Sachsendamm/Tempelhofer Weg - Werdauer Weg insofern relativiert werden, dass der Knotenpunkt im

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VII E 324 25.08.2010		Sachsendamm bzw. Realisierung eine LSA am Knoten für den o.g. B-Plan - zum tragen kommt und notwendig wird.	heutigen Zustand leistungsfähig ist und dass das B-Planverfahren 7-36 ohne Auflagen in Bezug auf Änderungen am Knotenpunkt durchgeführt werden kann. Der Zeitpunkt, zu dem an diesem Knotenpunkt möglicherweise die Einrichtung einer Lichtsignalanlage notwendig sein wird, ist aus heutiger Sicht nur schwer einschätzbar, da die umliegenden Entwicklungen in ihrer zeitlichen Reihung und in ihrer baulichen Dichte mit den entsprechenden Auswirkungen auf den Gesamtverkehr im Untersuchungsgebiet noch nicht absehbar sind. Hier werden im Zuge des Realisierungsfortschritts der Entwicklungsmaßnahmen im Umfeld (Schöneberger Linse, EUREF, Bahnhof Südkreuz, Gewerbegebiet Naumannstraße) regelmäßige Verkehrsbeobachtungen und -analysen erforderlich sein. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Ergänzung der Begründung unter Kap. III.2
		1.4	Es werden keine Einwände vorgebracht. Darüber hinaus enthält die Stellungnahme den Hinweis, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bahnanlagen im Zuständigkeitsbereich der Landeseisenbahnbehörde Berlin befinden.	Der Hinweis wird in die Begründung unter Kapitel I.3.1 „Bisheriges Planungsrecht / Planfeststellung“ entsprechend aufgenommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Ergänzung der Begründung unter Kap. I.3.1
2.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin – Brandenburg, GL 5.21 27.07.2010	2.1	Die Festsetzungen im Bebauungsplan 7-36 sind mit den Zielen der Raumplanung vereinbar. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Den folgenden Grundsätzen der Raumordnung wird entsprochen:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung um das Kapitel I.3.2 „Landesentwicklungsprogramm/ Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg“ ergänzt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Ergänzung der Begründung um Kap. I.3.2

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
			• planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Gewerbegebietes ist gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 i. Verb. m. der Festlegungskarte 1 des LEP B-B zulässig, • Grundsatz 4.8 Abs. 1 und 3 LEP B-B i. Verb. m. der Festlegungskarte 2 des LEP B-B (Ausschluss von großflächigem Einzelhandel), • § 5 Abs. 4 LEPro 2007 (Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben), • § 5 Abs. 2 LEPro 2007 (Vorrang der Innenentwicklung).	
3.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt), I B 16 20.08.2010	3.1	Gemäß Sen Stadt, Referat I B, wird im Zusammenhang mit der Entwicklung aus dem FNP und der Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen folgende Formulierung empfohlen: „Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des FNP entwickelbar gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1. Der FNP stellt im Geltungsbereich des B-Planes gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche M1 dar. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des FNP entwickelbar, nach den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) vom 8. September 2006 (ABl. S. 3673) ist die Entwicklung auch von Gewerbegebieten aus Gemischter Baufläche M1, in Abhängigkeit von Bedeutung und Größe und städtebaulichen Zielen möglich. Die im FNP im Bereich des Stadtumbaugebietes „Schöneberg-Südkeuz“ dargestellten gemischten Bauflächen M1 eröffnen Spielraum für die Entwicklung	Im Flächennutzungsplan ist mit Abschluss des Änderungsverfahrens zum FNP (Schöneberger Linse, lfd. Nr. 05/11) für den südlichen sowie den nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-36 die Darstellung als Gewerbliche Baufläche maßgeblich. Die Formulierungsempfehlung zur Entwicklungsfähigkeit aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegenstandslos. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
			von Dienstleistungen, Kultur, Freizeit, Wohnen, Handel und Gewerbe. Der Bereich Werdauer Weg ist wegen seiner Lage und des Gewerbebestandes für eine Festsetzung der gewerblichen Nutzungen prädestiniert. Die geplante Festsetzung Gewerbegebiet steht daher in Einklang mit den Grundzügen des FNP.“	
		3.2	Zur Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilsräumlichen Entwicklungsplanungen erfolgten keine weiteren Beanstandungen und Hinweise.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
4.	Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi), I A –BP6347 SM 17.08.2010	4.1	Es werden keine Einwände vorgebracht. Darüber hinaus enthält die Stellungnahme den Hinweis, dass keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären, bekannt sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
5.	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen, III B 19 09.08.2010	5.1	Gegen die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes gibt es keine Bedenken bzw. Änderungs- oder Ergänzungswünsche. Die Stellungnahme enthält den Hinweis über die Änderung des Stellenzeichens, welches künftig zu beachten ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
6.	Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, II D 25 13.08.2010	6.1	Gegen die Planungsziele bestehen keine Einwände. Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerks Berlin Wilmersdorf, Hohenzollerndamm. Das für dieses Einzugsgebiet erstellte Sanierungskonzept zur Reduzierung des Schadstoffeintrags aus Regenüberläufen in Gewässer ist zu berücksichtigen. Seitens der Berliner Wasserbetriebe	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung um das Kapitel VI.2 „Weitere Hinweise“ ergänzt. Die Hinweise betreffen im Wesentlichen die konkrete Bauplanung und haben keinen Einfluss auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans. Auch die Möglichkeit, geringverschmutztes Niederschlagswasser auf den Grundstücken direkt zu versickern, kann im

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
			auferlegte Einleitungsbeschränkungen bezüglich der Schmutz- und/oder Niederschlagsentwässerung sind einzuhalten. Auf den Grundstücken anfallendes gering verschmutztes Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken direkt versickert werden. Es wird darum gebeten eine entsprechende Passage in die Begründung einzuarbeiten, um jeden Bauherrn frühzeitig über mögliche Restriktionen beim Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser in Kenntnis zu setzen, auch wenn der Hinweis keinen Einfluss auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans hat.	Rahmen der konkreten Bauplanung geprüft werden. Aufgrund der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 7-36 – GRZ von 0,6 (Versiegelungsgrad: bis zu 60 %, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO max. 80 %) und Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen – ist die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung vorbehaltlich geeigneter Bodenverhältnisse direkt auf den Grundstücken grundsätzlich gegeben. Es wird eine textliche Festsetzung zur Dachbegrünung aufgenommen. Diese dient der Verbesserung des Kleinklimas und der Zurückhaltung des Regenwassers, das teilweise verdunstet oder verzögert abläuft. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Ergänzung der Begründung um die Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung und Einleitungsbeschränkung. Aufnahme textliche Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern (Muster TF 6.11)
7.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, X F 3 20.08.2010	7.1	<u>Fachbereich X F 3:</u> Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans sich teilweise in den Anbauverbotsbereich des § 9 FStrG (AD Treptow) (Anmerkung der Redaktion: hier ist das Autobahnkreuz Schöneberg gemeint) erstreckt. Bauvorhaben bedürfen im Bereich bis 40m einer gesonderten Genehmigung von SenStadt, Abt. X. Baugenehmigungsfreie Vorhaben bedürfen einer gesonderten straßenrechtlichen Genehmigung. Zudem erfolgt der Hinweis, dass Werbeanlagen, die von der BAB aus sichtbar sind und sich innerhalb der 40 Meter Schutzzone des § 9 FStrG befinden, unzulässig sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung unter dem neuen Kapitel VI.2 „Weitere Hinweise“ entsprechend ergänzt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Ergänzung der Begründung um die Regelung des § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG – Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
			Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass trotz der Beteiligung des Trägers der Straßenbaulast im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Bauvorhaben der o.g. Genehmigungen bedürfen.	
		7.2	Fachbereich X OI: Es bestehen erhebliche Bedenken gegen die Planungen. In den Verhandlungen zwischen Vivico, der Bundesstraßenverwaltung (BMV BS), SenStadt als Auftragsverwaltung, dem Bundeseisenbahnvermögen (BEV) und den Kaufinteressenten ist keine zeitnahe Einigung erkennbar, da der Rechtsstatus der vorhandenen und einer möglichen neuen Brücke bisher noch nicht geklärt werden konnte. Nachfolgende Anmerkungen werden deshalb nur vorsorglich zur Wahrung der Frist gemacht und sind nicht abschließend. Die Klärungen und Entscheidungen insbesondere von Vivico, BEV und BMVBS sind abzuwarten. Die Brücke ist auf der oberen Ebene als private Straßenverkehrsanlage darzustellen, ggf. in einer Nebenzeichnung. Die Straßen innerhalb des Gewerbegebietes, die an die Brücke anschließen und die eine Verbindung zum öffentlich gewidmeten Straßenland herstellen, sind als private Verkehrsfläche festzusetzen. Das BMVBS hat am 13. Juli 2010 zur Übernahme der Unterhaltungslast durch den Bund mitgeteilt,	Die Belastung der Flächen G (Brücke) und H (Verbindung zwischen Brücke und öffentlichen Straßenland) mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher und zugunsten des Baulastträgers der Brücke nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB entspricht der gängigen Praxis im Land Berlin. Die auch in Zukunft notwendige Inanspruchnahme dieser Flächen (bestehende Privatstraße) für Erschließungszwecke ist somit hinreichend geregelt. Es bedarf nicht der Festsetzung privater Verkehrsflächen. Zur Klärung des Rechtsstatus der Brücke über die Autobahn bzw. der dauerhaften Rechtssicherheit hinsichtlich der Unterhaltung der Brücke wurde am 07.10.2010 ein Vertrag zwischen Bund (Bundesstraßenverwaltung), Vivico Real Estate GmbH, Bundeseisenbahnvermögen (BEV) und dem Kaufinteressenten geschlossen, der inzwischen rechtskräftig ist. Mit diesem Vertrag verpflichtet sich der Bund, künftig die Brücke einschließlich der Brückenentwässerungsanlagen, der Geländer und der Absturzsicherung zu überwachen, zu prüfen und zu erhalten. Der neue Eigentümer verpflichtet sich, die Straßen- und Gehwegbeläge auf der Brücke sowie die Brückenbeleuchtung auf eigene Kosten zu überwachen, zu prüfen, zu unterhalten und zu erneuern. (§ 2 Vertragsgegenstand) Die Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich der Straßen- und Gehwegflächen und der Beleuchtung auf der Brücke obliegt dem neuen Eigentümer, hinsichtlich des konstruktiven Teils

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
			dass es daran festhält, dass die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für die Fahr- und Gewerbebereiche einschließlich Winterdienst dem Baulastträger des oben liegenden Verkehrsweges aufzuerlegen ist. Insofern steht die geplante Festsetzung von Gewerbegebiet, auf dem Geh- und Fahrrechte vorgesehen sind, nicht im Einklang mit den Forderungen des Bundes. Die Hinweise/Bedenken der Straßenverkehrsbehörde, die in der Auswertung der TÖB unter der Lfd. Nr. 13.31 erfasst wurden, stehen im Zusammenhang mit vorgenannter Einwendung. Momentan und in Zukunft geht Schwerlastverkehr auf das Grundstück Werdauer Weg und über die Brücke. Das Verkehrsaufkommen – Anzahl und Masse – wird sich gegebenenfalls und je nach Entwicklung des Gewerbes erhöhen. Wie die Antragstellung und Genehmigung von Schwerlastfahrten über die Brücke in Zukunft geregelt sein soll, ist noch zu klären, da die Straßenverkehrsbehörde nur für öffentliches Straßenland zuständig ist. Der Bund muss Sicherheit haben, dass die Benutzung der Brücke entsprechend den technischen Vorschriften erfolgt. Es dürfen ohne seine Kenntnis zum Beispiel keine auf öffentlichen Straßen genehmigungspflichtigen Schwerlastfahrten über die Brücke erfolgen.	der Brücke einschließlich der Brückenentwässerung, der Geländer und der Absturzsicherung dem Bund. (§ 3 Verkehrssicherungspflicht) Die Belastung der Brücke mit einem Geh- und Fahrrecht in Verbindung mit o. g. Vertrag, steht den Forderungen des Bundes nicht entgegen. Der o. g. Vertrag trifft auch Regelungen zum Großraum- und Schwerlasttransport (§ 4 Dingliche Sicherung). Demnach beschränkt sich das Fahrrecht auf Fahrzeuge, die nach Straßenverkehrsordnung (StVO) und Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung (StVZO) ohne Sonderzulassung und ohne Sondergenehmigung für den Großraum- und Schwerlasttransport im allgemeinen Straßenverkehr zugelassen sind. Jeder Großraum- und Schwerlasttransport und jeder nach StVO und StVZO gesondert zuzulassende Schwerverkehr über die Brücke bedarf der vorherigen ausdrücklichen Genehmigung des Bundes. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
8.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, LDA 25	8.1	Es werden keine Einwände vorgebracht. Die Stellungnahme enthält den Hinweis, dass sich im Planungsgebiet keine Baudenkmale bzw. bekannten archäologischen Fundstellen befinden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend ergänzt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Redaktionelle Änderung / Ergänzung der Begründung

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
9.	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Amt für Natur und Umwelt, Fachbereich Umwelt, UM 3 – EPLAN - 14/10 24.08.2010	9.1	<u>Immissionsschutz</u> Der Einschätzung des Gutachtens bzgl. der TA Lärm, dass der dem Gebiet zugeordnete Verkehrslärm auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu berücksichtigen ist (gemäß Pkt. 7.4 der TA Lärm), kann gefolgt werden. Um den Abbiegeverkehr am Knotenpunkt Sachsendamm/ Tempelhofer Weg/ Werdauer Weg zu optimieren, wird die Errichtung einer Lichtsignalanlage im Gutachten empfohlen. Sollten zusätzlich zur LSA die öffentlichen Straßen durch neue Fahrstreifen erweitert werden, sind die Anforderungen der 16. BImSchV zu prüfen. Vor Ansiedlung lärmintensiver Gewerbebetriebe sollte geprüft werden, ob die geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen im Wesentlichen die konkrete Bauplanung, sind im Rahmen dieser zu berücksichtigen und haben daher keinen Einfluss auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		9.2	<u>Bodenschutz/Altlasten</u> Für die Fläche BBK 15043 (Werdauer Weg 4, ehemaliger Schrottplatz) wurde im Auftrag des FB Umwelt ein aktuelles Bodengutachten zur Sachstandsbewertung erstellt. Das Gutachten bestätigt die bisher vorgenommene Bewertung. Bodenbelastungen mit leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW), Schwermetallen und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) sind bei Eingriffen in den Boden zu beachten. Eine akute Gefahrensituation für Schutzgüter besteht nicht. Im Begründungstext sollte ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass bei Nutzungsänderungen bzw. nutzungs- und baubedingten Eingriffen in den Boden	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um den Hinweis zum Erfordernis der Einzelprüfung bei Nutzungsänderungen bzw. nutzungs- und baubedingten Eingriffen in den Boden ergänzt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Redaktionelle Änderung / Ergänzung der Begründung

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
			eine Einzelprüfung des bestehenden Handlungsbedarfs vorzusehen ist. Die Maßnahmen sind der Bodenschutzbehörde frühzeitig anzuzeigen bzw. abzustimmen.	
		9.3	<u>Naturschutz</u> Bezüglich der Belange des Naturschutzes gibt es keine weiteren Einwände zum Vorentwurf des Bebauungsplans. (Anmerkung der Redaktion: Im Rahmen des Verfahrensschritts nach § 4 Abs. 2 BauGB spricht man vom Entwurf des B-Plans; die Bezeichnung Vorentwurf wird während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit verwendet.)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
10.	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Amt für Umwelt und Natur, Fachbereich Tiefbau, Tief 21 20.08.2010	10.1	Es wird darauf hingewiesen, dass der TÖB als Straßenbaulastträger nicht direkt betroffen ist. Die Unterlagen wurden an die Straßenverkehrsbehörde weitergeleitet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
11.	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz, Fachbereich Planen, Plan21 7-36 24.08.2010	11.1	<u>Art der baulichen Nutzung</u> Im gesamten Gewerbegebiet sollen die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauGB) sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden. Der Ausschluss soll erfolgen aufgrund • des mit Vergnügungsstätten und Bordellen einhergehenden nächtlichen Verkehrs in nicht unerheblichem Umfang (auch durch Schöneberger Wohngebiete),	Der Argumentation der Stellungnahme folgend und entsprechend der Ziele und Leitlinien des Stadtentwicklungsplans (StEP) Gewerbe, wonach vorhandene gewerbliche Nutzungen grundsätzlich zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern und nicht produktionsgeprägte Nutzungen auszuschließen sind, sollen die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich des B-Plans 7-36 ausgeschlossen werden. Demgemäß entfällt die bisherige textliche Festsetzung Nr. 3 („Innerhalb des Gewerbegebiets mit der Bezeichnung

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum	Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
		• der unzureichenden Erschließungssituation des südlichen Gewerbegebietes (mind. 500m von öffentlichem Straßenland und mind. 600m von öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt, was ein hohes individualisiertes Verkehrsaufkommen nach sich zieht), • der Gefahr der einseitigen Entwicklung mit negativen Auswirkungen auf die nahegelegenen Schöneberger Wohn- und Arbeitsstätten sowie • der fehlenden sozialen Kontrolle in einem nächtlichen Gewerbegebiet (Kriminalität, Straßenstrich).	GE 1 ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.“) und die textliche Festsetzung Nr. 2 (jetzt Nr. 3) wird wie folgt ergänzt: „Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1, GE 2 und GE 3 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.“ Dem im StEP Gewerbe aufgeführten vorrangigen Ziel der Bereitstellung von Gewerbeflächen kann so entsprochen werden. Außerdem dient der vollständige Ausschluss von Vergnügungsstätten und der damit verbundenen Emissionen (Verkehr, Werbeanlagen) dem Schutz sensibler Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets (Friedhof, Wohnbebauung im Südwesten). Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2 (jetzt Nr. 3) Wegfall der ehem. textlichen Festsetzung Nr. 3 Die Begründung wird entsprechend angepasst.
	11.2	<u>Brückenverbindung</u> Es wird darauf hingewiesen, dass entgegen der Aussage der Begründung (I.3.1) der Bebauungsplan XI-102 eine Brücke mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht darstellt.	Die Angaben zum B-Plan XI-102 unter Kapitel I.3.1 der Begründung („Bisheriges Planungsrecht“) werden entsprechend der Stellungnahme berichtigt. Die im festgesetzten Bebauungsplan XI-102 als Brücke mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellte Fläche umfasst eine Breite von 19 m. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-36 wird somit in diesem Bereich auf 19 m erweitert, da für den 6,5 m breiten Streifen, um den das Geh-, Fahr-

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum	Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
			und Leitungsrecht künftig reduziert werden soll, das geltende Recht mit dem B-Plan 7-36 aufgehoben werden soll. Die im B-Plan 7-36 ausgewiesene Breite des Brückensymbols und des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts von 12,5 m bleibt unverändert. Die Straßenbegrenzungslinien werden entsprechend angepasst. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Redaktionelle Änderung der Begründung unter Kap. I.3.1 Erweiterung des Geltungsbereichs im Bereich der Brücke auf 19 m und entsprechende Anpassung der Begründung
	11.3	<u>Maß der baulichen Nutzung</u> Eine städtebauliche Begründung, warum im Plangebiet das geplante Nutzungsmaß gegenüber geltendem Recht derart erhöht werden soll, fehlt weiterhin. Das angestrebte Nutzungsmaß ist städtebaulich problematisch. Es steht auch der unzureichenden verkehrlichen Erschließung entgegen. Die im Verkehrsgutachten genannte Lichtsignalanlage, welche die Leistungsfähigkeit im Knotenpunkt Werdauer Weg/ Sachsendamm sicherstellen soll, ist planungsrechtlich nicht durchsetzbar. Damit ist dieser Punkt nicht ausreichend abgewogen. Darüber hinaus wird weiterhin ein städtebaulich und umweltrechtlich problematischer Versiegelungsgrad zugelassen, trotz geringfügiger Reduzierung der Grundflächenzahl. Eine maximale GRZ von 0,8 wird jedoch weiterhin zulässig sein. Die im Umweltbericht aufgeführten Belastungen für die Umwelt (Wasser, Boden, Flora und Fauna sowie Klima) aufgrund des geplanten Nutzungsmaßes werden städtebaulich	Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde das geplante Maß der baulichen Nutzung bzw. die Grundflächenzahl (GRZ) um 25 % von 0,8 auf 0,6 reduziert. Eine weitere Senkung des Nutzungsmaßes bzw. der GRZ würde künftige Entwicklungen unverhältnismäßig einschränken und widerspräche dem obersten Ziel der Sicherung eines Gewerbegebiets mit der maximal möglichen Ausschöpfung des Nutzungsmaßes, das sich mit dem Gewerbegebiet und der Umgebung vereinbaren lässt (siehe auch Stellungnahme Nr. 21.2 der Industrie- und Handelskammer Berlin, die der Reduzierung der GRZ von 0,8 auf 0,6 kritisch gegenübersteht). Denn das nach gültigem Recht zulässige Maß der baulichen Nutzung – GRZ von 0,3 (B-Plan XI-102) – ist mit der Bebauung im Bestand ausgeschöpft. Die beabsichtigte Erhöhung des Nutzungsmaßes auf 0,6 ermöglicht eine bauliche Erweiterung bestehender Betriebe und kann als Ausweichstandort der Entlastung anderer gewerblich geprägter Standorte dienen. Außerdem ist dieses erhöhte Nutzungsmaß erforderlich, um bei der Bildung künftiger Grundstücke

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum	Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
		nicht begründet. „Alternativen zur Planung“ im Umweltbericht werden nicht dargelegt, obwohl sie in der Reduzierung des Nutzungsmaßes liegen würden.	einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art zu ermöglichen. Die Verträglichkeit des geplanten Nutzungsmaßes (GRZ von 0,6) mit der Umgebung ist aufgrund der isolierten Lage des Plangebiets auch gegeben. Gemäß der verkehrlichen Untersuchung für das Bebauungsplanverfahren 7-36 - Werdauer Weg ist eine Erhöhung der Immissionspegel an den umliegenden schützenswerten Bebauungen und sonstigen schützenswerten Gebieten nicht zu erwarten. Dies ist auf die hohe Vorbelastung durch die angrenzenden Straßen und Schienenwege zurückzuführen. Auch die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Werdauer Weg/Sachsendamm ist gegeben. Zur Interpretation der Diskrepanz zwischen den im Verkehrsgutachten theoretisch ermittelten Ergebnissen und den sich in der Praxis zeigenden Verkehrsabläufen wurde vom Gutachter eine Ergänzung zur „Verkehrlichen Untersuchung für das Bebauungsplanverfahren 7-36 - Werdauer Weg“ vom Juli 2010 vorgenommen (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 1.3). Demnach und aufgrund der durchgeführten Untersuchungen kann sicher davon ausgegangen werden, dass die verkehrliche Erschließung des B-Plangebiets konfliktfrei möglich ist. Hinsichtlich des Versiegelungsgrads ermöglicht der Bebauungsplan einen Rückgang der Versiegelung um mindestens 15 %, da im Bestand ca. 96 % des Gewerbegebiets versiegelt sind und somit der Anteil an Vegetationsflächen nur etwa 4 % beträgt. Im Rahmen des Vollzugs der Planung kann der Anteil der naturhaushaltswirksamen Flächen damit schrittweise erhöht werden.

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
				Das Kapitel II.3.4 des Umweltberichts „In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ behandelt grundsätzlich andere Planungsmöglichkeiten, nicht jedoch eine Modifizierung der beabsichtigten Planung. Eine Reduzierung des Nutzungsmaßes stellt in diesem Sinne also keine Alternative zur Planung dar und ist deshalb auch nicht Gegenstand der Diskussion in Kap. II.3.4. In Bezug auf die geplante Oberkante (OK) im GE 1 soll aber dennoch eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen werden, um hinsichtlich der künftig im GE 1 zulässigen Höhe der baulichen Anlagen eine Beeinträchtigung der angrenzenden Denkmale bzw. des Denkmalbereichs sowie des Ortsbilds im Allgemeinen zu vermeiden. Somit soll die OK von 58,0 m auf 50,0 m verringert werden, so dass die gewerblichen Anlagen die Denkmale nicht überragen. Folglich wird die Baumassenzahl (BMZ) angepasst. Des Weiteren soll eine differenzierte Reduzierung der BMZ erfolgen, um die entsprechend der aktuellen Rechtsprechung über die Nichtberücksichtigung von mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Grundstücksteilen entstehenden Überschreitungen von zulässigen Höchstgrenzen der BMZ zu vermeiden. Deshalb wird die BMZ von 10,0 im GE 2 auf 8,7 und im GE 3 auf 9,8 reduziert. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Reduzierung der OK und BMZ im GE 1 Reduzierung der BMZ im GE 2 und GE 3
		11.4	<u>Pflanzbindung</u>	In erster Linie sind die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB festgesetzten Flächen für Pflanzbindungen

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum	Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
		Die Festsetzung einer Pflanzbindung wird begrüßt. Jedoch ist die Einschränkung der Pflanzbindung für Wege, Zufahrten, Tiefgaragen etc. weder nachvollziehbar noch begründet. Die allgemein zulässige Versiegelung der Pflanzbereiche (textlichen Festsetzung Nr. 7) ist zu streichen. Mindestens muss sie im Umweltbericht berücksichtigt werden. Der ökologische und städtebaulich positive Ansatz (welcher auch als Ausgleich für die hohen Nutzungsmaße herangezogen wird), der mit der Pflanzbindung verfolgt wird, wird durch die Nennung von Nutzungen, die allgemein im Pflanzbereich zulässig sind, vollständig wieder aufgehoben. Der gleiche „Fehler“ wie im Bebauungsplan XI-102 würde wiederholt werden. Weder im Umweltbericht, noch in der Begründung wird der Widerspruch berücksichtigt. Obwohl gemäß dem letzten Satz der TF Nr. 7 alle Pflanzbereiche vollständig versiegelt werden dürfen, wird im Umweltbericht und in der Abwägung eine 100%ig begründete Fläche unterstellt. Damit ist die Abwägung nicht korrekt durchgeführt und die Festsetzungen sind nicht begründet bzw. abgewogen. Des Weiteren besteht keine rechtliche Möglichkeit, bei einem derart großen Gewerbegrundstück, die Entsiegung der in Rede stehenden Flächen im Rahmen von Baugenehmigungen umzusetzen.	zu begrünen. Dies kann im Bauantragsfall schrittweise umgesetzt werden. Um dennoch eine Versiegelung der geplanten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen weitestgehend einzuschränken, sollen Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO von der Verpflichtung zum Anpflanzen nicht mehr ausgenommen sein. Ein Ausschluss von Wegen und Zufahrten ist nicht zweckmäßig, weil dies einer bedarfs- und funktionsgerechten Erschließung des Gewerbegebiets entgegenstehen würde. Darüber hinaus sollen Pflanzbindungen überall dort zum Tragen kommen, wo sie mit dem Planungsziel „planungsrechtliche Sicherung von Gewerbegebiet“ vereinbar sind. Der Umweltbericht zum B-Plan 7-36 wird dahingehend angepasst, dass aufgrund der Zulässigkeit von Wegen und Zufahrten (gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 und 8) pauschal ein Abschlag von 10% vorgenommen wird, so dass nur rd. 6.400 m² in der Flächenbilanz als Pflanzfläche angerechnet werden. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Änderung der textlichen Festsetzung (TF) Nr. 7 (Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen als Ausnahme entfallen sowie Bezugnahme auf die Flächen B1 und B2 entfällt aufgrund neuer TF Nr. 8)
	11.5	<u>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</u> Die Entscheidung für Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind und nicht für eine öf-	Eine Widmung der internen Erschließung als öffentliche Straßenfläche ist vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg auf Grund der hiermit verbundenen Erwerbs- und Unterhaltungspflichten abgelehnt worden.

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum	Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
		fentliche Straßenverkehrsfläche, ist vor dem Hintergrund der Größe des Gewerbegebietes und der geplanten Nutzungsdichte zu begründen. Derzeit sind mehr und längere innere Erschließungsstraßen in den Gewerbegebieten vorhanden. Es ist also davon auszugehen, dass sich der Bedarf an Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet bei Verdopplung des zulässigen Nutzungsmaßes erhöht. Weder die Begründung noch das Verkehrsgutachten thematisieren das erwartete Verkehrsaufkommen und die Effizienz der mit Fahrrechten zu belastenden Flächen. Reichen sie aus, um dem im Plangebiet entstehenden Verkehrsaufkommen Rechnung zu tragen, auch bei Verdopplung des zulässigen Nutzungsmaßes? Ist es nicht eher wahrscheinlich, dass die bestehenden Erschließungswege weiterhin bestehen bleiben. Vor dem Hintergrund ist auch die Pflanzfläche „D“ und ihre Bepflanzungswahrscheinlichkeit zu prüfen, ggfs. ist die Planung an den Bestand anzupassen.	Aufgrund der in Gewerbegebieten meist unregelmäßigen Anordnung baulicher Anlagen und den sich daraus ergebenden unterschiedlichen Ansprüchen an die Erschließungswege (Lage, Querschnitt), auch im Hinblick auf die Optimierung logistischer Prozesse, soll auf die Festsetzung von Verkehrsflächen verzichtet werden. Um die Erschließung bzw. die Anbindung des Plangebiets, insbesondere des südlichen Teilbereichs (GE 3), an die öffentliche Verkehrsfläche des Werdauer Wegs zu gewährleisten, sollen die hierfür erforderlichen Flächen (Fläche G und H) durch die im Land Berlin gängige Praxis der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert werden. Die Flächen G und H nehmen den Verlauf der ca. 6,5 bis 9,5 m breiten bestehenden Privatstraße auf und sind mit einer Breite von 12,5 m ausreichend dimensioniert, um das künftige Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Die Erschließung bzw. Anbindung des Plangebiets an die öffentliche Verkehrsfläche des Werdauer Wegs ist somit hinreichend geregelt. Die darüber hinaus gehende interne Erschließung obliegt den Eigentümern. Es bedarf nicht der Festsetzung privater oder öffentlicher Verkehrsflächen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
	11.6	<u>Verkehrsgutachten</u> Eine Plausibilitätsprüfung des Verkehrsgutachtens durch den Fachbereich Planen ist nicht abschließend möglich. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass das erhöhte Verkehrsaufkommen bei allen drei Varianten mit Ampelregelung am Knotenpunkt Werdauer	Die Ergänzung zur verkehrlichen Untersuchung zum Gewerbegebiet Werdauer Weg (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 1.3) ergab, dass der Knotenpunkt Sachsendamm / Tempelhofer Weg im heutigen Zustand leistungsfähig ist und das B-Planverfahren 7-36 ohne Auflagen in Bezug auf Änderungen am Knotenpunkt durchgeführt werden kann.

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum	Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
		Weg/ Sachsendamm eine ausreichende Leistungsfähigkeit sicherstellt. Im Bereich Werdauer Weg und im Plangebiet sind die Immissionsrichtwerte eingehalten. Nicht untersucht wurde dagegen die Immissionsbelastung für die Nutzungen am Sachsendamm/ Dominicusstraße (Wohnen) sowie mögliche Rückstaus im Werdauer Weg/ Erschießungsweg im Gewerbegebiet und Immissionen und damit verkehrliche und Immissionsbelastungen. Entsprechende Untersuchungen sind nachzuholen und die Ergebnisse sind in die Abwägung mit aufzunehmen.	Des Weiteren sind gemäß des Verkehrsgutachten durch die beabsichtigten Festsetzungen des B-Plans keine Erhöhungen der Immissionspegel an den umliegenden schützenswerten Bebauungen und sonstigen schützenswerten Gebieten zu erwarten. Grund dafür ist die hohe Vorbelastung durch die angrenzenden Straßen und Schienenwege. Weitergehende Untersuchungen sind somit nicht erforderlich. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
	11.7	Weiterhin enthält die Stellungnahme folgende Hinweise: Kapitel II.2: Die Verdopplung des Nutzungsmaßes gegenüber geltendem Recht sollte unter der Intention der Planung aufgeführt werden, da sie erhebliche städtebauliche Auswirkungen hat.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung unter Kapitel II.2 „Intention der Planung“ entsprechend ergänzt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Ergänzung der Begründung unter Kap. II.2
	11.8	Kapitel III.1: Aufgrund der erheblichen Erhöhung des Nutzungsmaßes sowie der damit einhergehenden Zunahme an Immissionen im Plangebiet und seiner Umgebung sowie Belastungen für die Umwelt (Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna) kann die Aussage, dass die Planung eine sozialgerechte Bodennutzung und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet nicht nachvollzogen werden. (Vgl. auch in der Begründung unter III.4 und im Umweltbericht)	Der Bebauungsplan 7-36 gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine sozialgerechte Bodennutzung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, indem er eine Entwicklung/bauliche Erweiterung für die Gewerbetreibenden ermöglicht (Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,6), ohne benachbarte Zentren gemäß den Zielen des Flächennutzungsplans, des Stadtentwicklungsplans Zentren 2020 und des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in ihrer Funktion zu beeinträchtigen (Textliche Festsetzung Nr. 1 (jetzt Nr. 2): Ausschluss großflächiger Einzelhandel). Außerdem trägt die beabsichtigte Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen am Rand des Gewerbegebiets in der Größenordnung von rd. 7.100 m² abzüglich Wege und Zufahr-

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum	Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
			ten (gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 und 8) zur Aufwertung des Ortsbilds und zur Entsiegelung bei, erhöht so den Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen und übernimmt zudem eine Pufferfunktion zwischen dem Plangebiet und den sensiblen Nutzungen in seiner Umgebung (Wohnbebauung im Süden und Friedhof im Osten). Zusätzlich sind aufgrund der geplanten flächenmäßigen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten und es ist keine Verschlechterung hinsichtlich ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung zu erwarten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet. Einhergehend mit der isolierten Lage und aufgrund der bestehenden hohen Vorbelastung (Lärm, Abgase) durch die angrenzende Autobahn und die Bahntrasse kommt es durch die Planung zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung der Umgebung des Plangebiets. Auch gemäß der verkehrlichen Untersuchung für das Gewerbegebiet „Werdauer Weg“ vom Juli 2010 sind keine Erhöhungen der Immissionspegel zu erwarten. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		11.9 Es wird darauf hingewiesen, dass die Belange der Berliner Stadtreinigung gemäß Schreiben vom 28. Juli 2010 an SenStadt II A 15 unterstützt werden. Im Rahmen der Entwicklung der Schöneberger Linse ist eine Verlegung des BSR-Recyclinghofes erforderlich. Das Plangebiet stellt einen günstigen Ersatzstandort dar. Es wird um eine Berücksichtigung der dargelegten Belange der BSR im weiteren Verfahren gebeten.	Der von der BSR gewünschte Standort ist als Ersatzstandort für einen ca. 5.000 m² großen Recyclinghof nicht geeignet (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 16.2). Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
12.	Bundesnetzagentur Referat 226 - Richtfunk 21.07.2010	12.1	Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke sind im Allgemeinen nicht sehr wahrscheinlich, da keine Neubauten höher als 20 m über Gelände geplant sind. Auf entsprechende Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschluss von Richtfunkstörungen kann daher verzichtet werden. Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der Bundesnetzagentur werden durch die Planungen nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		12.2	Falls sich die Bitte um Stellungnahme auf die im Plangebiet zu berücksichtigenden Leitungssysteme bezieht, wird darauf hingewiesen, dass der TÖB selbst über keine eigenen Leitungsnetze verfügt. Es kann auch keine Auskunft über vorhandene Kabeltrassen erteilt werden. Angaben über Kabelsysteme im Planbereich (z.B. Kabellinien für die Kommunikation, Energieleitungen u. ä.) können daher nur direkt bei den jeweiligen Betreibern oder den Planungs- bzw. Baubehörden vor Ort eingeholt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
13.	WGI GmbH, 2010_54271_P (Netzgesellschaft Berlin - Brandenburg GmbH & Co. KG) 02.08.2010	13.1	Die Stellungnahme enthält Hinweise auf die Unverbindlichkeit der in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase die jeweils aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
14.	Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) 19.07.2010	14.1	Es wird auf die Stellungnahme vom 14.01.2010 verwiesen. In dieser Stellungnahme wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
			Außerdem wurde auf den Omnibuslinienverkehr (außerhalb des Geltungsbereichs) hingewiesen und im Fall einer Beeinträchtigung des Omnibuslinienbetriebs um Benachrichtigung gebeten.	
15.	COLT Telecom GmbH 05.08.2010	15.1	Im Geltungsbereich befinden sich Anlagen der COLT Telecom GmbH. Bei Aufgrabungsarbeiten in diesem Bereich sind folgende Pkt. zu beachten: • 5 Tage vor Baubeginn muss eine Aufgrabung schriftlich angezeigt werden. • Durch eine ausreichende Anzahl von Probeschlitzen ist die tatsächliche Lage der Colt-Trasse zu ermitteln. • Generell ist eine Überbauung von Colt-Anlagen nicht zulässig. Die Schächte müssen jederzeit zugänglich sein. Sollte es zu einer Störung an Colt-Anlagen kommen und eine unzulässige Überbauung eine schnelle Schadensbeseitigung verhindern, werden Überbauungen ohne jede Ankündigung und Übernahme von Kosten ausgebaut.	Die Anlagen befinden sich im Straßenraum der Rubensstraße und sind somit nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-36. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		15.2	Es wird darauf hingewiesen, dass stillgelegte Gasrohre nicht ausgebaut werden dürfen, weil sich Colt-Trassen in ihnen befinden könnten. Die Stellungnahme enthält weitere Hinweise zum Schutz unterirdischer Glasfaser-Versorgungsanlagen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
16.	Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR), VRO 30 06.08.2010	16.1	Bauliche- oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung sind nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
	Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR), FI-P2 28.07.2010		Es wird darauf hingewiesen, dass detaillierte Forderungen in reinigungstechnischer Hinsicht erst mit Vorlage der Entwurfszeichnungen (Straßenneubau/-umbau) gestellt werden können.	
		16.2	Der TÖB weist darauf hin, dass ein Ausweichstandort für den Recyclinghof – Standort Naumannstraße zu finden ist, da dieser Standort im Rahmen der Entwicklungen im Bereich „Schöneberger Linse“ bis zum Jahr 2014 aufgegeben werden muss. Ein möglicher Standort ist eine Teilfläche am Werdauer Weg im Geltungsbereich des B-Plans 7-36. Der beschriebene Rückbau der Schienenanbindung und die Verbesserung des Individualverkehrs kommen dem Anliegen des TÖB, einen neuen Recyclinghof in diesem Gebiet zu errichten, sehr entgegen. Da sich somit das spitzwinklige Dreieck der Flurstücke (u.a. 70, 71, 72, 73, 28, 30, 37, 39 und weitere) im südwestlichen Teil etwas aufweitet und die Verkehrsanbindung erheblich verbessert wird. Auch die Anlage eines Grünzuges der Teilfläche A1 und A2 würden dem Anliegen, einen RC-Hof in diesem Bereich errichten zu wollen, entsprechen. Der TÖB ist der Ansicht, dass die Vorgaben und Festlegungen des B-Plans dem Standort eines RC-Hof sehr entgegen kommen. Es wird darum gebeten, im Rahmen des weiteren Verfahrens die Ansiedlung eines RC-Hofes des TÖB zu berücksichtigen. Optimal wäre die südwestliche Fläche um den Wendehammer als A-Standort zu kennzeichnen und einen Teil der Fläche A2 als Abfallstandort auszuweisen. Die Kennzeichnung einer ca.	Die Ansiedlung eines ca. 5.000 m² großen Recyclinghofs ist in dem beschriebenen Bereich (Fläche um den Wendehammer im südlichen Teilbereich des Plangebiets im GE 3) nicht möglich. Das ansässige Unternehmen beabsichtigt diesen für das Unternehmen wichtigen Standort langfristig und in dem bisherigen Umfang beizubehalten – von einer Aufgabe des Standorts oder von Teilflächen ist demnach nicht auszugehen. Das verbleibende, nicht durch das Unternehmen beanspruchte etwa 3.500 m² große Areal im äußersten Südwesten des Gewerbegebiets ist aufgrund des ungünstigen Flächenzuschnitts sowie der nicht verfügbaren erforderlichen Flächengröße von ca. 5.000 m² für die Ansiedlung eines Recyclinghofs nicht geeignet. Diese sich nach Südwesten hin, zunehmend verschmälernde Fläche wirkt sich auch erschwerend auf die Erschließung aus, da es für Lastzüge keine Wendemöglichkeit gibt. Unabhängig davon sind diese Flächen im Bebauungsplan 7-36 als Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen festgesetzt (Fläche A1, A2 und B). Eine Nutzung dieser Flächen als Recyclinghof, die mit einer Bodenversiegelung bis zu 100 % verbunden ist, ist somit nicht zulässig. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
			5.000 m ² großen, für einen RC-Hof geeigneten Fläche, zur Sicherstellung eines flächendeckenden Service für die BürgerInnen in Tempelhof und Schöneberg, wäre ein erster Schritt.	
17.	Vattenfall Europe Business Services GmbH, Immobilienplanung, Liegenschaftswesen C-IPB 09.08.2010	17.1	In dem betrachteten Gebiet befinden sich Kabelanlagen, 2 Systeme 110-kV-Ölkabel und eine Netzstation N 9236 der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können zurzeit keine Angaben gemacht werden. Die „Richtlinie zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH“ ist zu beachten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Kabelanlagen und die Netzstation wurden infolge der Stellungnahme vom 29.01.2010 mit den in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplans bereits folgendermaßen berücksichtigt: Die Flächen, unter denen sich Kabelanlagen befinden, die nicht ausschließlich der Versorgung des Plangebiets dienen, sollen mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet werden. Eine Sicherung der Anlagen, die ausschließlich der internen Versorgung dienen, erfolgt ggf. im Rahmen der Bauausführung, hat aber keinen Einfluss auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans. Der Standort der Netzstation soll als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Netzstation“ festgesetzt werden. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die Stellungnahme wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange berücksichtigt.
	Vattenfall Europe Wärme AG W-VWT2 11.08.2010	17.2	Es wird auf die Stellungnahme vom 08.02.2010 verwiesen. Gemäß dieser Stellungnahme ist das Plangebiet durch die Fernwärme der Wärme Berlin erschlossen.	Der Anlage zur Stellungnahme vom 08.02.2010 wurde die Lage der Versorgungsstrasse entnommen und mit den in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplans bereits folgendermaßen berücksichtigt:

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
				Die Fläche, unter der sich die Versorgungstrasse befindet, soll mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet werden. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die Stellungnahme wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange berücksichtigt.
18.	Eisenbahn-Bundesamt (EBA), 51132 Pao 25.08.2010	18.1	Auf die Stellungnahme vom 12.02.2010 wird hingewiesen. Laut dieser Stellungnahme stehen die Festsetzungen des B-Plans nicht im Widerspruch zu fachplanerischen Ausweisungen für Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes. Des Weiteren wurde angegeben, dass es sich bei den Grundstücken im B-Plangebiet nach Auffassung des EBA nicht um Betriebsanlagen einer Eisenbahn des Bundes handelt. Gegen den Entwurf des Bebauungsplans bestehen keine Bedenken.	Die Hinweise in der Stellungnahme vom 12.02.2010 wurden zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um einen entsprechenden Textabschnitt unter Kapitel I.3.1 „Bisheriges Planungsrecht / Planfeststellung“ bereits ergänzt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine Die Stellungnahme wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange berücksichtigt.
		18.2	Zum anhängigen Freistellungsverfahren nach § 23 AEG wird mitgeteilt, dass der Widerspruch des Antragstellers gegen den Bescheid vom 28.09.2010 noch anhängig ist und ein kurzfristiger Abschluss des Widerspruchsverfahrens nicht in Aussicht gestellt werden kann. Da die Frage der Zuständigkeit des Eisenbahn-Bundesamtes für die Freistellung von Bahnbetriebszwecken von Grundstücken des Werdauer Wegs nicht abschließend geklärt ist, ist eine Einschätzung, ob die materiellen Voraussetzungen für die Freistellung von Bahnbetriebszwecken vorliegen, nicht möglich.	Die Frage der Zuständigkeit des Eisenbahn-Bundesamtes für die Freistellung von Bahnbetriebszwecken von Grundstücken des Werdauer Wegs konnte zwischenzeitlich geklärt werden. Gemäß Widerspruchsbescheid vom 24. Oktober 2011 ist das Eisenbahn-Bundesamt zu dem Ergebnis gekommen, dass die Zuständigkeit des EBA für die Entscheidung nach § 23 AEG gegeben ist. Eine abschließende Entscheidung über den Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken vom 22. Oktober 2007 sei jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, da die materiellen Voraussetzungen des § 23 AEG (derzeit) nicht vorliegen. Laut Widerspruchsbescheid kann

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
				eine (positive) abschließende Entscheidung in dem Freistellungsverfahren derzeit nicht getroffen werden. Die abschließende Entscheidung sei abhängig von dem Ausgang des Planfeststellungsverfahrens für den Rückbau der Fernbahnstrecke 6177 Berlin Potsdamer Gbf - Potsdam Griebnitzsee. Mit dem Antrag der DB Netz AG auf Planfeststellung für den Rückbau dieser Strecke sei kurzfristig zu rechnen. Da somit ein eindeutiger Zeithorizont für die Aufhebung der Planfeststellung bzw. Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG zurzeit nicht zu benennen ist, der Bebauungsplan 7-36 jedoch ohne zeitliche Verzögerungen zur Festsetzung gebracht werden soll, soll i. V. m. der Anpassung der Planzeichnung (Darstellung der Zwischen- und Folgenutzung) die folgende textliche Festsetzung in den B-Plan aufgenommen werden: „Auf den Flächen der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und GE 3 und der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Netzstation" ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zum Inkrafttreten der Aufhebung der Planfeststellung bzw. Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG (Entwidmung) unzulässig.“ Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Aufnahme einer neuen textlichen Festsetzung (bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) i. V. m. der Anpassung der Planzeichnung (Festsetzung der Zwischen- und Folgenutzung)
19.	DB Services Immobilien GmbH, Liegenschaftsmanagement FRI-BLN-I1 Bir	19.1	Die gekennzeichneten Grundstücke im Plangebiet sind seitens der DB Netz AG nicht planungsbehaftet. Es wird darauf hingewiesen, dass sich auf der Fläche der Verbindungsbrücke über die Autobahn A 100	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da ein eindeutiger Zeithorizont für die Aufhebung der Planfeststellung bzw. Freistellung von Bahnbetriebszwecken

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
	20.08.2010		Gleisanlagen befinden. Im Pkt. II.5.4 „Verkehrerschließung und Versorgung mit technischer Infrastruktur“ der Begründung wird aufgeführt, dass die Brücke über die A100 planungsrechtlich dauerhaft zu sichern ist, um die Erschließung des südlichen Teilbereichs zu gewährleisten. Um den Bebauungsplan festsetzen zu können, sind sowohl die im Planungsgebiet gelegenen planfestgestellten Flächen als auch die Flächen der Verbindungsbrücke über die A 100 von Bahnbetriebszwecken durch den Eigentümer der Flächen freizustellen.	nach § 23 AEG zurzeit nicht zu benennen ist, der Bebauungsplan 7-36 jedoch ohne zeitliche Verzögerungen zur Festsetzung gebracht werden soll, soll eine textliche Festsetzung in den B-Plan aufgenommen werden, wonach die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung erst ab Inkrafttreten der Aufhebung der Planfeststellung zulässig ist (siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 18.2). Auswirkungen auf den Bebauungsplan: siehe Abwägung zur Stellungnahme Nr. 18.2
		19.2	Des Weiteren enthält die Stellungnahme den Hinweis, dass das Plangebiet an der Trasse der Wannseebahn-S-Bahnstrecke 6033 und der Fernbahnstrecke 6177 liegt. Durch die Bebauung darf keine Blendung der Eisenbahnfahrzeugführer (z. B. durch Straßenbeleuchtung, Werbung o. ä.) erfolgen.	Der Hinweis zu den angrenzenden Bahnstrecken wurde infolge der Stellungnahme vom 11.02.2010 bereits unter Kapitel I.2.1 „Räumliche Grenzen des Geltungsbereichs“ in die Begründung aufgenommen. Der Hinweis, dass durch Bebauung keine Blendung der Eisenbahnfahrzeugführer erfolgen darf, betrifft im Wesentlichen die konkrete Bauplanung und hat keinen Einfluss auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine Die Stellungnahme wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange berücksichtigt.
		19.3	Es bestehen keine Ansprüche auf Lärm- und/oder Erschütterungsschutz für neu zu errichtende Gebäude. Darüber hinaus werden allgemeine Hinweise der Deutschen Bahn als Nachbar gegeben, die sich überwiegend auf den Vollzug der Planung beziehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
		19.4	Zudem wird mitgeteilt, dass sich angrenzend an den Geltungsbereich des B-Plans 7-36 im Bereich Wer-dauer Weg Anlagen der DB Energie GmbH befinden (Trafostation und Kabel der DB Energie). Diese Anlagen sind betriebsnotwendig.	Der dem beigefügten Lageplan zu entnehmende Standort der Trafostation und die Kabeltrasse liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-36. Mit den in Aussicht genommenen Festsetzungen des B-Plans kommt es zu keiner Beeinträchtigung dieser Anlagen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
20.	Berliner Wasserbetriebe, GI-G/Pa 20.07.2010	20.1	Es wird auf die Stellungnahme vom 10.02.2010 verwiesen, die weiterhin Bestand hat. Gemäß dieser Stellungnahme befinden sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfs Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen ist zu rechnen. Baumaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.	Die Stellungnahme vom 10.02.2010 wurde mit den in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplans bereits folgendermaßen berücksichtigt: Die Flächen, unter denen sich Anlagen des TÖB befinden, sollen mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet werden. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die Stellungnahme wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange berücksichtigt.
21.	Industrie- und Handelskammer Berlin, 20.08.2010	21.1	Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen gegen den Planentwurf. Die Planungsziele, das bestehende Gewerbegebiet zu sichern und Potentiale für eine zukünftige Entwicklung zu ermöglichen, werden begrüßt. Um den Gewerbetreibenden dabei langfristig Planungssicherheit zu gewährleisten, ist die Erschließung über die vorhandene Brücke zwingend notwendig. Nach Rücksprache mit im Plangebiet ansässigen Unternehmen wird darum gebeten, nochmals die Möglichkeit des Erhalts der vorhandenen Gleisanlagen und deren Wiederinbetriebnahme zu prüfen. Die Verfügbarkeit eines	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planungsziele – Sicherung des bestehenden Gewerbegebiets – begrüßt werden. Die Anbindung des südlichen Teilbereichs (GE 3) an das Schienennetz würde von SenStadt unterstützt, die Initiative muss jedoch von dem privaten Interessenten ausgehen. Da inzwischen bekannt wurde, dass für die Rubensstraßenbrücke die Freistellung von Bahnbetriebszwecken von der DB AG beantragt werden soll und die notwendige Rekonstruktion der Brücke und Wiederanbindung an den Gleiskörper für einen privaten Nutzer nicht finanzierbar wäre, kann von einer Reaktivierung des Gleisanschlusses von

Behörde / Träger öffentl. Belange Datum		Lfd. Nr.	Hinweise / Bedenken	Abwägung / Beschlussempfehlung
			Schienenanschlusses wird von einzelnen Unternehmen durchaus als Standortvorteil gesehen, der Zugang zu einer ökologisch sinnvollen Transportlösung schafft und geeignet ist, das Verkehrssystem zu ergänzen und den Verkehrsträger Straße zu entlasten.	Süden her nicht mehr ausgegangen werden. Es wird deshalb in Abstimmung mit dem privaten Interessenten als optionale Alternative die Möglichkeit eines Gleisanschlusses von Norden bzw. von der parallel zum Geltungsbereich verlaufenden Bahntrasse in die Nutzfläche einschleifend gesehen. Die vorhandenen im Gebiet liegenden Gleise könnten z. T. wieder genutzt werden. Die bisher für die optionale Gleisanbindung über die Rubensstraßenbrücke freigehaltene Fläche wird in die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A2 und B (zuvor B1) integriert. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Änderung der Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A2 und B (zuvor B1)
		21.2	Der Reduzierung der GRZ in Folge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung von 0,8 auf 0,6 wird kritisch begegnet. Das Gebiet stellt einen der wenigen innerstädtischen Orte dar, an denen sich produzierendes Gewerbe mit relativ wenigen Restriktionen (Stichwort Lärmbelastung) entwickeln kann. Die Auslastung der Obergrenzen gewährleistet nicht nur eine höhere Nutzungsflexibilität, sondern würdigt auch den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.	Mit der Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung bzw. der GRZ von 0,8 auf 0,6 sollen die Belastungen durch Immissionen (Lärm, Schadstoffe) im Plangebiet und seiner Umgebung, die Belastungen für die Umwelt und die Auswirkungen auf das Ortsbild vermindert werden. Da der bauliche Bestand im Plangebiet eine Überbauung von rd. 24 % aufweist, wird mit der nun geplanten Festsetzung einer GRZ von 0,6 (entspricht einer Überbaubarkeit von 60 %) gleichzeitig ein ausreichender Spielraum für die zukünftige bauliche Entwicklung gegeben. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

IV.7 Beschluss über die Änderung des Geltungsbereichs

Die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat am 08. Mai 2011 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-36 für die Grundstücke Werdauer Weg 4/6, 10/12, 16, 20/30, 7/11, 19/27, 31/39, die Flurstücke 77, 78, 79, 86, 87, 88 (Flur 54) und 60 und 61 (Flur 78) sowie einen Abschnitt der Bundesautobahn A 100 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg um die Flurstücke 86 (Flur 54) sowie 70 und 72 (Flur 78) zu reduzieren sowie um eine weitere Teilfläche der Bundesautobahn A 100 geringfügig zu erweitern.

Der aufzustellende Bebauungsplan umfasst jetzt die Grundstücke Werdauer Weg 4/6, 10/12, 16, 20/30, 7/11, 19/27, 31/39, die Flurstücke 77, 78, 79, 87, 88 (Flur 54) und 60 und 61 (Flur 78) sowie einen Abschnitt der Bundesautobahn A 100 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg.

Der Beschluss erfolgt in Anwendung des § 8 Abs. 3 und § 13a Abs. 1 AZG in Verbindung mit § 10 Abs. 1, 2 und 3 sowie § 7 Abs. 1 AGBauGB.

Hinweis: In Vorbereitung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Planunterlage aktualisiert, da sich insbesondere einige Flurstücksnummern geändert haben. Dies betrifft die Flurstücke 77 (59 alt), 79 (60 alt) und 81 (63 alt) (Flur 78) sowie die Flurstücke 91 (80 alt), 93 (79 alt) und 95 (78 alt) (Flur 54).

IV.8 Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 2. Mai 2016 bis einschließlich 3. Juni 2016 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Dienstgebäude Am Kölnischen Park 3, Erdgeschoss, 10179 Berlin-Mitte öffentlich aus.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin vom 22. April 2016 (ABl. S. 886). Zusätzlich wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 7-36 durch Veröffentlichung in der Tagespresse (Tagesspiegel und Morgenpost) am Freitag, den 29. April 2016 bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden das Eisenbahnbundesamt (EBA) und die zuständige Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt nochmals zu einer Stellungnahme hinsichtlich der Anwendung des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (bedingte Nutzung, siehe Kap. II.6 „Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen“) und der damit erforderlichen Inaussichtstellung der Aufhebung der Planfeststellung bzw. der Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG (Entwidmung) sowie der Änderung des Geltungsbereichs aufgefordert. Mit Schreiben vom 11.05.2016, also nach Beginn der öffentlichen Auslegung, wurde die Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken ab dem 26.04.2016 durch das Eisenbahnbundesamt beschieden. Infolgedessen wurde die damalige textliche Festsetzung Nr. 1, die die festzusetzenden baulichen und sonstigen Nutzungen auf den planfestgestellten Flächen bis zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken für unzulässig erklärte, gestrichen. Die zeichnerische Darstellung der vormals planfestgestellten Flächen wurde damit ebenfalls entbehrlich.

2. Zusammenfassung des Ergebnisses

Die Einwendungen führen zu den nachfolgend näher bezeichneten Änderungen des Bebauungsplanentwurfs (Ifd. Nr. vgl. Abwägungstabelle).

- Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Bürger Schreiben vom	Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
Bürger 1 16.05.2016	1.1	Bürger 1 erwehrt sich vehement der Aufstellung des B-Plans 7-36 in der dargestellten Form und fordert den unverzüglichen Abbruch des Verfahrens und: - die Rückgabe an die Bezirksebene zusammen mit der notwendigen Personal- und Mittelausstattung, - den Einstieg in die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB,	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Mit Schreiben vom 3. Juni 2009 wurde das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II, gemäß § 8 Abs. 3 und § 13a Abs. 1 des Gesetzes über die Zuständigkeiten in der allgemeinen Berliner Verwaltung (AZG) in Verbindung mit § 10 Abs. 1, 2 und 3 sowie § 7 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) Berlin angewiesen, einen Bebauungsplan bzw. den B-Plan 7-36 kurzfristig aufzustellen, der den Planungszielen des Flächennutzungsplans und des Stadtentwicklungsplans Zentren 2020 angepasst ist (Sicherung eines Gewerbegebiets unter Ausschluss großflächigen Einzelhandels), oder den festgesetzten Bebauungsplan XI-102 durch Änderung den beiden vorgenannten Plänen anzupassen. Mit Schreiben vom 15. Juni 2009 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg erklärt, dass der Weisung nicht gefolgt wird. Um die stadtentwicklungsplanerisch gewollte und festgelegte Zentrenstruktur sowie eine flächendeckende Nahversorgung zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplans 7-36 jedoch von dringendem Gesamtinteresse Berlins. Somit hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt das Bebauungsplanverfahren an sich gezogen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
	1.2	- dem Wunsch der BVV (u.a.) nach Schienenanschluss nachzukommen (siehe Drs 1241/XVIII), - die Sicherung der Nutzung der noch vorhandenen Gleisanlagen nach dem AEG für zukünftige Generationen,	Das gesamte Plangebiet (nördlicher und südlicher Teilbereich) war bis zum Abbau der Weiche von Süden aus über eine Brücke über die Rubensstraße an das Schienennetz (Trasse der Wannseebahn und Fernbahn) angebunden. Die Gleise im Plangebiet wurden von der DB Netz AG bedient und bis zum 31.12.2001 befahren. Bis zu diesem Zeitpunkt haben die ansässigen Firmen die Gleise genutzt. Da

Bürger Schreiben vom	Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
			die DB AG für diesen Abschnitt der Brücke über die Rubensstraße, die Freistellung von Bahnbetriebszwecken beabsichtigt und die notwendige Sanierung der Brücke und Wiederanbindung an den Gleiskörper für einen privaten Nutzer aller Voraussicht nach nicht finanzierbar wäre, kann von einer Reaktivierung dieses Gleisanschlusses nicht mehr ausgegangen werden. Eine Option stellt jedoch die Möglichkeit eines Gleisanschlusses direkt über die parallel zum Geltungsbereich verlaufende Bahntrasse aus Richtung Norden in das südliche Plangebiet einschleifend dar. Die geplanten Festsetzungen des B-Plans 7-36 stehen dem nicht entgegen. Vor dem Hintergrund, dass eine Andienung von Gütern über die Bahn nicht nur aus wirtschaftlichen, sondern auch aus ökologischen und verkehrspolitischen Gründen sinnvoll ist, würde die Anbindung des südlichen Plangebiets an das Schienennetz von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt unterstützt, die Initiative muss jedoch von den privaten Interessenten ausgehen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
	1.3	- die Sicherung von Wegerechten für die Allgemeinheit und einer Fahrrad- und Fußgängeranbindung an die Rubensstraße (auch im Hinblick auf die Pläne der BVV, siehe 1540/XIX),	Um der geplanten und zum Teil bereits umgesetzten überörtlichen Radwegverbindung zwischen dem Stadtzentrum (Gleisdreieckpark) nach Südwesten (Steglitz und darüber hinaus) Rechnung zu tragen und zusätzlich die fußläufige Anbindung des Gewerbegebiets Werdauer Weg von Süden zu verbessern, wird in den Bebauungsplan ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit aufgenommen bzw. die hierfür erforderlichen Flächen festgesetzt. Für Fußgänger und Radfahrer wird so eine direkte Verbindung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Werdauer Wegs mit der Rubensstraße ermöglicht. Die Beschluss-

Bürger Schreiben vom	Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
			empfehlung der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg (Drucksache Nr. 1919 / XIX) findet Berücksichtigung (siehe auch Stellungnahme lfd. Nr. 3.2 des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Fachbereich Stadtplanung vom 07.06.2016 im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB). Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Festsetzung von mit Geh- und Radfahrrechten zu belastenden Flächen
	1.4	- die Überprüfung der Vereinbarung über den Erhalt und die Pflege der Brücke,	Zur Gewährleistung der dauerhaften Rechtssicherheit der Brücke wurde am 07.10.2010 ein Brückenunterhaltungsvertrag zwischen der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung), der Vivico Real Estate GmbH, dem Bundeseisenbahnvermögen und dem damaligen Kaufinteressenten und heutigen Eigentümer der Grundstücke des Gewerbegebiets (nördliche und südliche Teilfläche) geschlossen. Dieser Vertrag ist weiterhin gültig und bedarf keiner Überprüfung. Für den Fall der Notwendigkeit eines Brückenneubaus verpflichtet sich die Bundesstraßenverwaltung gemäß dem Vertrag, die Erreichbarkeit des südlichen Teilbereichs in geeigneter Weise sicherzustellen (z. B. durch eine Behelfsbrücke). Die Erschließung des Gewerbegebiets über diese Brücke ist somit in Verbindung mit der im Bebauungsplan 7-36 getroffenen Festsetzung von Geh- und Fahrrechten dauerhaft gesichert. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

Bürger Schreiben vom	Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
	1.5	- zu berücksichtigen, dass der Recyclinghof zusätzlich zur Autobahn Lärm verursacht, der Forderungen nach Mietminderungen von Anwohnern bedingt hat,	Nach Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IX C enthält die Genehmigung für den in Rede stehenden Recyclinghof Immissionsbegrenzungen für den benachbarten Friedhof (Lr = 60 dB(A)) und die benachbarten Bürogebäude (Lr = 65 dB(A)). Letzteres stellt sicher, dass auch an den weiter entfernten Wohnbauten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber eingehalten werden. Nächtliche Arbeiten finden im B-Plangebiet nicht statt. Aufgrund des Charakters der übrigen im Plangebiet befindlichen Betriebe lässt sich sicher abschätzen, dass von diesen tagsüber bei den bestehenden Lagebeziehungen keine schädlichen Geräuschemissionen ausgehen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
	1.6	- die Berücksichtigung der "Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung" (§ 1 (6) 13 BauGB),	In Gewerbegebieten wäre die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden nur als Gemeinschaftsunterkunft nach § 53 AsylVfG im Sinne einer kasernen- oder heimatigen gemeinschaftlichen Betreuung zahlreicher und wechselnder Asylbewerber möglich. Hierbei handelt es sich baurechtlich um eine soziale Anlage, die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig ist. Im Bebauungsplan 7-36 sind die Anlagen für soziale Zwecke jedoch ausgeschlossen. Hiermit sollen potenzielle Konflikte mit der gewerblichen Nutzung von vornherein vermieden werden. Zudem ist der Standort am Werdauer Weg aufgrund seiner nicht integrierten und unattraktiven Lage zwischen Bahntrassen und der Autobahn für die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden ungeeignet. Mit der hohen verkehrlichen Vorbelastung wären Belästigungen und Störungen verbunden, die auch im Sinne des § 15 Abs. 1 BauNVO unzumutbar wären. Hinzu kommt die unzureichende Erschließungssituation insbesondere des

Bürger Schreiben vom	Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
			südlichen Gewerbegebiets GE 3 in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr. Die nächste Haltestelle liegt 0,7-1 km entfernt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
	1.7	- Helmut Kohl als Namensgeber für den Schrottplatz.	Die Benennung von Straßen, Plätzen und Brücken, soweit sie - wie im Fall des betreffenden Schrottplatzes - nicht nur vom Eigentümer benutzt werden, erfolgt durch die Gemeinde auf der Grundlage anderer Vorschriften. Die Stellungnahme ist der Abwägung nicht zugänglich. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
Bürger 2 19.05.2016	2.1	Es wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan 7-36 angegebene Baugrenze, der Bauabstand von der Straße am Bahndamm von 5 m, den Planungen des Einwänders zur Firmenerweiterung und der dafür erteilten Baugenehmigung Nr. 2014 / 458 gemäß § 64 BauO Bln widerspricht.	Bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans 7-36 bildet der rechtskräftige Bebauungsplan XI-102 die Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben. Weiterhin ist anzumerken, dass für eine auf Grundlage einer Baugenehmigung rechtmäßig errichtete bauliche Anlage Bestandschutz besteht, auch sofern sie künftigen Planungen widerspricht. Mit Blick auf die Umsetzbarkeit der geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan 7-36 wurde sich daher im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs zwischen dem Bauantragsteller und der planaufstellenden Behörde (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II) darauf verständigt, dass die beabsichtigte Firmenerweiterung die in Aussicht genommenen Festsetzungen des B-Plans 7-36 im Rahmen des Möglichen einhält und entsprechend angepasst wird. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

Bürger Schreiben vom	Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
Bürger 3 03.06.2016	3.1	Der regionalen Wirtschaft bzw. den Gewerbetreibenden weiterhin Raum zu erhalten, wird als wichtig erachtet, da es neben Wohnen, Handel und Versorgungsbetrieben weitere Arbeitsmöglichkeiten im Kiez geben sollte.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	3.2	Angesichts der Nachbarschaft des EUREFs und den Prognosen nach einer weiter wachsenden Bevölkerung wird sich nach der Möglichkeit erkundigt, zusätzlich Flächen für kleinteilige Landwirtschaft, wie z. B. Obst- und Gemüseanbau, auszuweisen.	Eine Ausweisung von Flächen für Landwirtschaft widerspricht dem stadtplanerischen Ziel der Sicherung des vorhandenen Gewerbegebiets. Diese Intention des Bebauungsplans 7-36 ist zudem durch den Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 28. Oktober 2009 (Drucks. Nr. 1214/XVIII) bestätigt worden. Auch ist aus der Sicht des Bereichs Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg von Berlin (Stellungnahme vom 31.05.2016) die Erhaltung und planungsrechtliche Sicherung des Gewerbegebiets "Werdauer Weg" insbesondere vor dem Hintergrund, dass Gewerbeflächen zunehmend beschnitten werden bzw. sogar komplett wegfallen, außerordentlich wichtig. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
	3.3	Zudem äußert Bürger 3 die Frage, ob die Einzelhandelsflächen wirklich ausreichen.	Eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Einzelhandelsstruktur und somit die Sicherung einer flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet sowie die stadt- und zentrenverträgliche Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen wird durch den Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren gesteuert. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-36 sieht der StEP Zentren keine Einzelhandelsnutzung vor. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

II. Unterrichtung der Behörden gemäß §3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

Die bisher am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Den Trägern öffentlicher Belange soll so Gelegenheit gegeben werden zu überprüfen, ob den von ihnen bei der Beteiligung nach § 4 BauGB geäußerten Wünschen und Forderungen nachgekommen wurde und ob der Bebauungsplanentwurf neue Änderungen erfahren hat.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Einwendungen führen zu den nachfolgend näher bezeichneten Änderungen des Bebauungsplanentwurfs (Ifd. Nr. vgl. Abwägungstabelle).

- Anpassung der Flächen I und K an die Flächenangaben im Brücken- und Unterhaltungsvertrag,
- Festsetzung von mit Geh- und Radfahrrechten zu belastenden Flächen,
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 9 (Leitungsrecht entfällt),
- Aufnahme textlicher Festsetzungen zu Geh- und Radfahrrechten i. V. m. der Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 9 (Fläche G) und Nr. 10 (Fläche H),
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben,
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 8 um den Passus zu Tiefgaragen, einschließlich der Angabe zur Mindesthöhe der Erdschicht,
- Redaktionelle Änderung der Begründung unter Kap. I.1, I.3.4 und I.3.5 (Aktualisierung der Angaben zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Fachmarktkonzept, StEP Zentren),
- Redaktionelle Änderung der Begründung unter Kap. I.2.2 (Eigentumsverhältnisse, Baulasten),
- Redaktionelle Änderung der Begründung unter Kap. II.6.2 (Angaben zur GFZ, GF und BM sowie zur Gebäudehöhe)

Die eingegangenen Stellungnahmen und die dazugehörige Abwägung sind in der nachfolgenden Abwägungstabelle dokumentiert.

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom		Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
1.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I A 22 09.05.2016	1.1	Die Zielstellung des B-Plans, Einzelhandel im Gebiet auszuschließen, ist aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht zu begrüßen. In der Begründung sollte in Kap. I.3.4 neben dem StEP Zentren auch das 2013 durch den Senat beschlossene Fachmarktkonzept Berlin berücksichtigt werden (vgl. www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/zentren/fachmarktkonzept.shtml). Für das Plangebiet bekräftigt das Fachmarktkonzept, dass abgesehen vom Annexhandel (vgl. TF 2) stadtentwicklungsplanerisch keine Einzelhandelsnutzungen vorgesehen sind. In Kap. 1.3.5 wird das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 dahingehend zitiert, dass am Bhf. Südkreuz die Entwicklung eines Stadtteilzentrums perspektivisch vorgesehen sei. Dieses Ziel des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes widerspricht dem FNP und dem StEP Zentren, so dass SenStadtUm diesen Aspekt des bezirklichen Konzeptes als Dissens bewertet. In der aktuellen Fortschreibung des bezirklichen Konzeptes, die im abgestimmten Entwurf bereits vorliegt, wurde die Zielstellung "Stadtteilzentrum" durch das Bezirksamt daher zurückgenommen (Beschluss durch die BW steht noch aus). Vor dem Hintergrund des (noch) vorliegenden Dissenses sollte der Absatz geändert oder vollständig gestrichen werden. Der in Kap. I.3.5 zitierte Fachmarktstandort Nahmitzer Damm wird durch einen Baumarkt besetzt und steht als Flächenpotenzial daher nicht mehr zur Verfügung. Eine Ausweitung auf das IBM-Gelände ist u.a. aufgrund eines BVV-Beschlusses sowie aufgrund der	Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Ausschluss von Einzelhandel begrüßt wird. Die Begründung wird entsprechend der Hinweise angepasst bzw. ergänzt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Redaktionelle Änderung der Begründung unter Kap. I.1, I.3.4 und I.3.5 (Aktualisierung der Angaben zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Fachmarktkonzept, StEP Zentren)

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom		Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
			Lage im EpB-Gebiet Motzener Straße (vgl. StEP Industrie und Gewerbe) nicht (mehr) vorgesehen. Für die Großbeerenstraße ist festzuhalten, dass hier gemäß StEP Zentren 3, Fachmarktkonzept Berlin und dem aktuellen Entwurf des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes allenfalls von der Sicherung vorhandener Fachmarktnutzungen gesprochen werden kann, nicht aber von Ausbaupotenzialen. Der Satzteil ab "mit z.T. weiterem Flächen potenzial..." sollte daher gestrichen werden. In Kap. I.1 (S. 1, letzter Absatz) sollte anstelle des StEP Zentren 2020 der StEP Zentren 3 genannt werden.	
2.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, XC 2 01.06.2016	2.1	SenStadtUm X OI gibt keine Zustimmung zu den Planungen. SenStadtUm X OI ist von den Planungen des Bebauungsplanentwurfs 7-36 wegen der Brücke, die über die Autobahn BAB A 100 führt, betroffen. Für die Brücke gilt der Brücken- und Unterhaltungsvertrag vom 07.10.2010 nach UR Nr: 225/2010 Notar Frank-Dietrich Apffelstaedt. Im Vertrag verpflichtet sich der Bund zur Übernahme genau beschriebener Pflichten zur Brücke. Auch dem Eigentümer der Flächen vor und hinter der Brücke obliegen nach diesem Vertrag ganz bestimmte Pflichten. Am selben Tag wurde ein Grundstücksübertragungsvertrag nach UR Nr. 226/2010 vom selben Notar beurkundet. Vereinbarte Grundstücksübertragungen, Dienstbarkeiten zu Geh- und Fahrrechten sowie Rechte zugunsten der Brückenunterhaltung stehen inzwischen in den Grundbüchern.	Nach § 4a des Brücken- und Unterhaltungsvertrags befinden sich u. a. folgende Leitungen in der Brücke: - eine Trinkwasserleitung, Nennweite unbekannt (Eigentümer: Berliner Wasserbetriebe), - 14 Elektro-Leitungen Nennweite 110 und eine Elektro-Leitung Nennweite 63,5 (Eigentümer: Vattenfall), - zwei Elektro-Kabel ohne Schutzrohr, Bestandteil der Brückenbeleuchtung. Da es für die Versorgungsleitungen der Berliner Wasserbetriebe und Vattenfall keine vertraglichen Unterlagen gibt, wird davon ausgegangen, dass diese Leitungen den Bestimmungen des § 8 des Bundesfernstraßengesetzes unterliegen und daher keinen darüberhinausgehenden Bestandsschutz genießen. Hinsichtlich der Elektro-Kabel für die Brückenbeleuchtung gestattet der Bund gemäß Vertrag dem Grundstückseigentümer diese zu betreiben und, soweit es erforderlich ist, in Teilen oder in Gänze auszutauschen oder zu erneuern.

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom	Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
		In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf finden sich verschiedene Hinweise zu Verpflichtungen aus den genannten Verträgen. Der Bebauungsplan setzt jedoch die Inhalte der notariellen Urkunden nicht vollständig um. Aus diesem Grund gibt SenStadtUm X OI keine Zustimmung zur Planzeichnung Stand Februar 2016 und keine zu den auf der Planzeichnung sowie in der Begründung Stand April 2016 aufgeführten Textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 12. Zu den Einzelheiten: - Auf, unter und in der Brücke sind keine Leitungsverlegungen von Unternehmensträgern zulässig. Es handelt sich um keine öffentliche Brücke. Der Bund war und ist nicht bereit, die Brücke für Leitungen von Versorgungsunternehmen zur Verfügung zu stellen. Versorgungsleitungen für den westlichen Gewerbegebietsteil sind zum Beispiel von der Rubensstraße aus heranzuführen. Forderung: Das "Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger" ist aus der Textlichen Festsetzung Nr. 9 heraus zu nehmen.	Da über das Geschilderte hinaus der Bund nicht bereit ist, die Brücke für Leitungen von Versorgungsunternehmen zur Verfügung zu stellen, wird der Passus zum Leitungsrecht in der textlichen Festsetzung Nr. 9 gestrichen. Die Sicherung der betreffenden Leitungen bzw. der Zugriffsrechte kann beispielsweise über einen Gestattungsvertrag zwischen dem Bund und Vattenfall erfolgen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 9 (Leitungsrecht entfällt)
		2.2 - Die Fläche I ist auf der Planzeichnung nur südlich der Fläche H an deren südwestlichen Ende auszumachen. Auf Grundlage des Brücken- und Unterhaltungsvertrags muss die Fläche I die dort vereinbarten Grenzen aufnehmen. Forderungen: Die Fläche I ist bis 20 m nordöstlich parallel der Straßenbegrenzungslinie darzustellen und nach Süden bis direkt an den Wendekreis der privaten Erschließungsstraße	Gemäß § 4 des Brücken- und Unterhaltungsvertrags sind die Flächen fünf Meter neben sowie 20 m vor und hinter der Brücke von jeglicher Bebauung sowie mehrjährigen Anpflanzungen freizuhalten. Dem folgend wird die Fläche I auf einen Abstand von 20 m vor der Brücke bzw. Straßenbegrenzungslinie sowie fünf Meter neben dem bestehenden Brückenbauwerk vergrößert. Die Baugrenze wird in diesem Bereich entsprechend angepasst, so dass sie außerhalb der Fläche I liegt. Eine Ausweitung der Fläche I in den Bereich der Fläche H ist

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom		Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
			heranzuführen. Die Baugrenze des GE 2 ist vollständig außerhalb der korrekt darzustellenden Fläche I zu verorten. - Die Fläche K ist auf der Planzeichnung ebenfalls nicht in der im Brücken- und Unterhaltungsvertrag vereinbarten Größe abgebildet. Forderungen: Die Fläche K ist bis 20 m südwestlich parallel der Straßenbegrenzungslinie darzustellen. Die Baugrenze des GE 3 ist vollständig außerhalb der korrekt darzustellenden Fläche K zu verorten.	nicht notwendig, weil eine Bebauung innerhalb der Fläche H ohnehin nicht zulässig ist und zudem Geh- und Fahrrechte zugunsten des Trägers der Brückenbaulast bereits über die Fläche H gesichert sind. Analog wird die Fläche K an die vertraglich vereinbarten Maße angepasst. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Anpassung der Flächen I und K an die Flächenangaben im Brücken- und Unterhaltungsvertrag
		2.3	- Die korrekt darzustellenden Flächen I und K dürfen nicht mit einem Leitungsrecht zugunsten zuständiger Unternehmensträger belastet werden. Der Brücken- und Unterhaltungsvertrag untersagt für 5 m neben sowie 20 m vor und hinter der Brücke mehrjährige Anpflanzungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen. Die Beschränkungen stehen im Grundbuch. Forderung: Die Fläche K ist aus der Textlichen Festsetzung Nr. 12 heraus zu nehmen.	Im Bereich fünf Meter neben und 20 m vor und hinter der Brücke sind gemäß Vertrag nur mehrjährige Anpflanzungen sowie eine Bebauung unzulässig. Leitungsanlagen sind hiervon nicht betroffen. Der geforderten Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 12 wird nicht gefolgt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		2.4	- Für die Textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10 wird empfohlen, vollständige Grundstücksbezeichnungen und eindeutige Flurstückangaben (mit Gemarkung und Flur) zu verwenden.	Die Grundstücke und Flurstücke sind eindeutig bezeichnet. Der Empfehlung wird daher nicht gefolgt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
3.	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abt. Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung	3.1	Das Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Immissionsschutz verweist auf seine Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung. Der Fachbereich Altlasten trägt vor, dass keine weiteren Ergänzungen erforderlich sind.	Die Hinweise der Fachbereiche Immissionsschutz und Altlasten werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 24.08.2010 wurde bereits im Rahmen der Beteiligung der Behörden berücksichtigt und hat keinen Einfluss auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans.

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom		Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
	07.06.2016			Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		3.2	Der Fachbereich Stadtplanung trägt nachfolgend aufgeführte Bedenken und Hinweise vor. Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Bezirks Tempelhof-Schöneberg hat das Bezirksamt durch Beschluss aufgefordert, sich dafür einzusetzen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-36 Flächen festgesetzt werden, die mit einem Geh- und Radrecht zugunsten der Allgemeinheit zu sichern sind. Hierdurch soll die Schaffung einer Verbindung vom Werdauer Weg bis zur Rubensstraße für Fußgänger und Radfahrer rechtlich vorbereitet werden. Es wird um Umsetzung dieses Beschlusses im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 7-36 gebeten. Technisch ist eine Umsetzung gut möglich. <u>Ergänzende Stellungnahme vom 20.07.2016:</u> Die Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg hat zum Thema einer öffentlicher Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Werdauer Weg und der Rubensstraße den beigefügten Beschluss gefasst (Drucksache 1919/XIX). Die oben genannte nur ca. 50 m lange Verbindung zwischen dem Werdauer Weg und der Rubensstraße stellt ein wichtiges Glied in der überörtlichen Radwegverbindung zwischen dem Stadtzentrum (Gleisdreieckpark) nach Steglitz und weiter nach Südwesten dar. Diese Radwegverbindung ist zum Teil schon umgesetzt bzw. befindet sich in der konkreten Planung. In Schöneberg sind für das laufende Projekt der Schöneberger Schleife (als Teil dieser Verbindung) bereits	Um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Komplettierung einer übergeordneten Radwegverbindung zwischen dem Südwesten und der Innenstadt Berlins zu schaffen und zusätzlich die fußläufige Anbindung des Gewerbegebiets Werdauer Weg von Süden zu verbessern, wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass die hierfür erforderlichen Flächen mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind. Damit einhergehend werden auch die textlichen Festsetzungen Nr. 9 und Nr. 10 zu den Flächen G und H angepasst. So wird für Fußgänger und Radfahrer eine direkte Verbindung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Werdauer Wegs mit der Rubensstraße ermöglicht. Die Beschlussempfehlung der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg (Drucksache Nr. 1919 / XIX) findet Berücksichtigung. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Festsetzung von mit Geh- und Radfahrrechten zu belastenden Flächen in Verbindung mit der Aufnahme und Anpassung (Nr. 9 und 10) textlicher Festsetzungen

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom	Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
		umfangreiche Fördermittel aus dem Programm Stad- tumbau West geflossen. Momentan ist auch eine Er- schließung des S-Bahnhofs Schöneberg vom EUREF-Gelände am Gasometer Schöneberg und vom Verdauer Weg in Prüfung. Bei Berücksichtigung einer planungsrechtlichen Si- cherung (im B-Plan 7-36), würde eine durchgehende Radroute, die auch für den Fußverkehr genutzt wer- den kann, von gesamtstädtischer Bedeutung ermög- licht. Die bauliche Umsetzung des hier in Rede stehenden Teilstücks ist mit überschaubaren finanziellen Mitteln und technisch ohne größeren Aufwand möglich. Insbesondere ist von Bedeutung, dass keine Bahnflä- chen in Anspruch genommen werden müssen und so- mit unabhängig von einer eventuellen Wiederinbe- triebnahme der Potsdamer Stammbahn für den Regi- onalverkehr ein dauerhafter Bestand gesichert wäre. Nicht außer Acht zu lassen ist auch der Aspekt der Verbesserung einer fußläufigen Anbindung des Ge- werbegebietes am Verdauer Weg von Süden. Deshalb wird darum gebeten, bei Darlegung der um- fassenden Vorteile für die Allgemeinheit, sich für die planungsrechtliche Sicherung sowie bei der Zumes- sung von finanziellen Mitteln zur Förderung des Rad- verkehrs im Land Berlin einzusetzen.	
	3.3	<u>Bedenken bestehen aufgrund:</u> - fehlender Festsetzungen zur internen Erschließung der Gewerbegebiete. Hier wird ein öffentliches Plan- erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gesehen. Auf- grund der Größe des Gebietes (7,7 ha) und der Ei-	Gemäß dem Kommentar zum Baugesetzbuch erfolgen die Festsetzungen über die örtlichen Verkehrsflächen in der Regel, aber nicht zwingend, auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nummer 11 BauGB (öffentliche oder private Verkehrsflä-

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom	Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
		gentumsverhältnisse ist es geboten, private Straßenverkehrsflächen festzusetzen. Die erste Teilfläche des Gesamtgrundstücks wurde veräußert; hieraus ergeben sich umfangreiche Vertragswerke zur Sicherstellung der Anbindung der Teilgrundstücke an die öffentliche Straße, Werdauer Weg. Die Sicherung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, stellt keine planungsrechtliche Erschließung dar. Darüber hinaus wird die Fläche, die mit Rechten zu belasten ist, nicht als ausreichend für die Erschließung eines 4,1 ha großen Gewerbegebietes eingestuft. Weitere Erschließungsanlagen werden folgen, auf die die öffentliche Hand keinen Einfluss haben wird. Auch der Fachbereich Wirtschaftsberatung fordert eine dauerhafte Sicherstellung einer Erschließung des südlichen Gewerbegebietes. Es besteht die Gefahr, dass vorhandene Erschließungsanlagen, welche für den ökologischen Ausgleich als "Pflanzfläche" ausgewiesen werden sollen, weiterhin als erforderliche Wegeverbindung bestehen bleiben. - der ungeklärten internen Erschließung der Gewerbegebiete: GE 3 liegt nicht an öffentlichem Straßenland bzw. an einer anderen öffentlich-rechtlich gesicherten Erschließung.	chen). Weiter heißt es, dass die Zugänglichkeit des Grundstücks seinem Nutzungszweck entsprechend planerisch vorgesehen sein muss. Aufgrund der in einem Gewerbegebiet meist unregelmäßigen Anordnung baulicher Anlagen und den sich daraus ergebenden unterschiedlichen Ansprüchen an die Führung und den Querschnitt der Erschließungswege, auch im Hinblick auf die Optimierung logistischer Prozesse, wurde auf die Festsetzung von Verkehrsflächen verzichtet. Ohne die künftige Entwicklung zu kennen, würde die Festsetzung von Verkehrsflächen eine Überserschließung auf Verdacht darstellen und das Erfordernis privatrechtlicher Regelungen / Verträge zur Absicherung der Erschließung künftig gebildeter Grundstücke nicht ersetzen können. Die Festsetzung der bestehenden Straßen im Gewerbegebiet als private Verkehrsflächen würde darüber hinaus dem Ziel der Sicherung eines Mindestmaßes an Begrünung entgegenstehen. Hierfür eignen sich in erster Linie die Randbereiche. Diese würden jedoch zum Großteil den privaten Verkehrsflächen zum Opfer fallen. Die Anbindung des Plangebiets, insbesondere des südlichen Gewerbegebiets GE 3, an die öffentliche Verkehrsfläche des Werdauer Wegs erfolgt stattdessen über die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts. Den Mindestanforderungen an die Erschließung wird entsprochen. Eine darüber hinaus gehende bedarfsgerechte, interne Erschließung obliegt den Eigentümern. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		3.4 - einer fehlenden Ermittlung / Schätzung zusätzlicher Verkehre bei Umsetzung der Planung (es fehlt in	Der Hinweis zu den fehlenden bzw. unvollständigen zulässigen Nutzungsmaßen wird zur Kenntnis genommen und

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom	Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
		diesem Zusammenhang auch die Ermittlung der zukünftig zusätzlichen Nutzungsmaße, sowohl absolut als auch im Vergleich zum geltendem Recht). Darüber hinaus fehlen Aussagen zur Bewältigung zusätzlicher Verkehre im bestehenden Straßennetz sowie die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf den Verkehrsfluss, verkehrlichen Immissionen und Formulierung von möglichen Maßnahmen zur Minderung der Konflikte. Konkret für: Wohnen und Arbeiten am Sachsendamm / Dominicusstraße. Darauf zu warten, dass irgendwann einmal eine LSA erforderlich wird, trägt dem Anspruch an eine abgewogene Planung nicht Rechnung. Vgl. hierzu den Parallellfall Verkehrsuntersuchung "Langes Feld" in Kassel 2009, Büro "blanke ambrosius".	die Flächenbilanz in der Begründung entsprechend ergänzt. Gemäß der verkehrlichen Untersuchung (Juli 2010) zu den Auswirkungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 7-36, die auch die vorgesehene Entwicklung im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets, wie des EUREF-Geländes (Europäisches Energie Forum) und der Schöneberger Linse, berücksichtigt, kann sicher davon ausgegangen werden, dass die verkehrliche Erschließung des B-Plangebiets problemlos möglich ist. Die Berechnungen haben zwar zum Ergebnis, dass der unsignalisierte Knotenpunkt Sachsendamm / Tempelhofer Weg – Werdauer Weg für eine Verkehrsbelegung des Werdauer Wegs von 5.100 Kfz / 24 h in der Prognose 2025 ebenso wie bereits im Ist-Zustand keine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist. Das angewendete Berechnungsverfahren des Handbuchs zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) für unsignalisierte Knotenpunkte geht jedoch vereinfachend von einer Normalverteilung der Verkehrsströme aus, die auf den Knotenpunkt zufahren. Im Gegensatz hierzu ist im Zuge des Sachsendamms durch die benachbarten lichtsignalgeregelten Knotenpunkte Dominicusstraße – Sachsendamm / Ebersstraße und Sachsendamm / BAB A 103 – Tempelhofer Weg von einem pulkhaften Auftreten der Kraftfahrzeuge auf dem Sachsendamm auszugehen. Dies bedeutet, dass in der Realität für die aus dem Werdauer Weg und dem Tempelhofer Weg ausfahrenden Fahrzeuge ausreichend Zeitlücken in den übergeordneten Verkehrsströmen auf dem Sachsendamm auftreten, um den Ausfahrvorgang ohne nennenswerte Wartezeiten auszuführen.

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom	Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
			Das verwendete Berechnungsverfahren kann ebenfalls nicht berücksichtigen, dass Geradeausfahrer und Linksabbieger aus dem Werdauer Weg und dem Tempelhofer Weg in der Realität oft den relativ geringen Platz im Mittelbereich des Knotenpunkts nutzen, um zunächst nur eine Fahrtrichtung des Sachsendamms zu überwinden und danach den Abbiegevorgang fortzusetzen. Aufgrund der Diskrepanzen in der theoretischen Berechnung und der tatsächlichen Beobachtung der Qualität des Verkehrsablaufs müssen die Aussagen in Bezug auf den Knotenpunkt Sachsendamm / Tempelhofer Weg – Werdauer Weg insofern relativiert werden, dass der Knotenpunkt im heutigen Zustand leistungsfähig ist und dass das Bebauungsplanverfahren ohne Auflagen in Bezug auf Änderungen am Knotenpunkt durchgeführt werden kann. Der Zeitpunkt, zu dem an diesem Knotenpunkt möglicherweise die Einrichtung einer Lichtsignalanlage notwendig sein wird, ist nur schwer einschätzbar, da die umliegenden Entwicklungen in ihrer zeitlichen Reihung und in ihrer baulichen Dichte mit den entsprechenden Auswirkungen auf den Gesamtverkehr im Untersuchungsgebiet noch nicht absehbar sind. Hier werden im Zuge des Realisierungsfortschritts der Entwicklungsmaßnahmen im Umfeld (Schöneberger Linse, EUREF, Bahnhof Südkreuz) regelmäßige Verkehrsbeobachtungen und -analysen erforderlich sein. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
	3.5	- des Fehlens jeglicher Aussagen zu gewerblichen Emissionen für die angrenzenden sensiblen Nutzun-	Hinsichtlich der bemängelten fehlenden Angaben zum Gewerbelärm ist zu konstatieren, dass von dem Recyclinghof im nördlichen Teilbereich des Gewerbegebiets die höchst-

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom	Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
		gen (z.B. Friedhof und Wohnen) und die Auswirkungen der Autobahn und Schiene auf das Arbeiten im Plangebiet.	ten Lärmemissionen ausgehen. Nach Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IX C enthält die Genehmigung für diesen Recyclinghof Immissionsbegrenzungen für den benachbarten Friedhof (Lr = 60 dB(A)) und die benachbarten Bürogebäude (Lr = 65 dB(A)). Letzteres stellt sicher, dass auch an den weiter entfernten Wohnbauten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber eingehalten werden. Nächtliche Arbeiten finden im B-Plangebiet nicht statt. Aufgrund des Charakters der übrigen im Plangebiet befindlichen Betriebe lässt sich sicher abschätzen, dass von diesen tagsüber bei den bestehenden Lagebeziehungen keine schädlichen Geräuschemissionen ausgehen. Bei Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben, die in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Nachbarschaft zu gefährden und daher gemäß § 4 Abs. 1 BImSchG einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, ist hiermit sichergestellt, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Emissionen vermieden oder vermindert werden (z.B. durch Immissionsbegrenzungen). Es ist davon auszugehen, dass sich aus der nur geringfügigen Nutzungserhöhung keine Auswirkungen auf den Lärm ergeben. Den Verkehrslärm betreffend sei darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan ein vorhandenes Gewerbegebiet sichert, das bereits im Bestand den Emissionen der angrenzenden Straßen (Autobahn) und Schienenwege ausgesetzt ist. Der Bebauungsplan löst somit keinen Konflikt aus, den er bewältigen müsste (Konfliktbewältigungsgebot). Zudem sei angemerkt, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete (65 dB(A) tags) laut Strategischer

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom		Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
				Lärmkarte insbesondere in den Randbereichen des Gewerbegebiets und hier v.a. im Bereich der an die Brücke angrenzenden Flächen überschritten wird. Also überwiegend im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		3.6	- der geringen Breite von 12,5 m für den Verbindungsweg (Fläche H und G) für alle Gewerbegebiete, sowohl für den Gewerbe-, Radfahrer- als auch Fußgängerverkehr. Derzeit reicht der vorhandene Weg in diesem Bereich nicht aus: Die Gewerbegebiete werden über weitere Wege erschlossen.	Die Flächen G und H nehmen den Verlauf der bestehenden, ca. 6,5 bis 9,5 m breiten Privatstraße auf. Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) beträgt die empfohlene Fahrbreite für zweistreifige Fahrbahnen bei großer Begegnungshäufigkeit (LKW-Verkehr) sieben Meter. Bezogen auf den Radfahrer- und Fußgängerverkehr lässt gemäß RAST 06 und Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA 2010) ein drei Meter breiter Weg die gemeinsame Führung von 100 Fußgängern und Radfahrern je Spitzenstunde zu. Aus der genannten Richtlinie bzw. Empfehlung ergibt sich eine empfohlene Mindestbreite von zehn Metern. Folglich sind die Flächen G und H mit einer Breite von 12,5 m ausreichend dimensioniert, um das künftige Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		3.7	- der Annahme, die Aussagen des Bebauungsplanes XI-102 hätten für das Plangebiet irgendwelche Rechtsverbindlichkeit erlangt. Dies ist an verschiedenen Stellen klarzustellen.	Bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans 7-36 stellt der Bebauungsplan XI-102 in Verbindung mit dem Textbebauungsplan XI-A, der die Festsetzungen des Bebauungsplans XI-102 in die Regelungen der Baunutzungsverordnung 1968 überleitet, geltendes Planungsrecht dar. Er sichert das überwiegende Plangebiet des B-Plans 7-36 als Gewerbegebiet (GRZ 0,3; GFZ 1,2; offene Bauweise) auf der

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom		Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
				Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1968. Der Bereich der Brücke über die Autobahn ist mit einem Brückensymbol dargestellt und als Fläche ausgewiesen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		3.8	- der Tatsache, dass nicht nur die Erschließung, sondern auch die sich daraus ergebende Parzellierung und anteilige Umsetzung der Pflanzbindung einzig und allein privat rechtlich erfolgen sollen.	Ein Bebauungsplan kann die künftige Parzellierung der Grundstücke innerhalb seines Geltungsbereichs nicht vorwegnehmen. Hierfür besteht keine Rechtsgrundlage. Die anteilige Umsetzung der Pflanzbindungen ergibt sich infolge von Bauanträgen und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und einzuhalten. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		3.9	<u>Hinweise:</u> <u>Zum Plan:</u> - In der Plangrundlage ist dem Rechtsstatus des Bebauungsplanes XI-102 für das Plangebiet, rechtlich unwirksam, Rechnung zu tragen: Die Straßen- und Baufluchtlinien haben nie Rechtskraft erlangt.	Bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans 7-36 stellt der Bebauungsplan XI-102 in Verbindung mit dem Textbebauungsplan XI-A, der die Festsetzungen des Bebauungsplans XI-102 in die Regelungen der Baunutzungsverordnung 1968 überleitet, geltendes Planungsrecht dar. Eine Unwirksamkeit des Bebauungsplans XI-102 ist nicht gegeben. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		3.10	- Die Darstellung der 0-Ebene (Autobahn) und der 1-Ebene (Brücke) in einer Zeichnung verdeckt ein Dilemma:	Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XI-102 ist die Bundesautobahn A 100 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dieses Planungsrecht übernimmt der Bebauungsplan 7-36 für die 0-Ebene im Bereich der Brücke.

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom	Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
		- Ob die Autobahn planfestgestellt ist (und für welche Ebenen), ist zu prüfen; ansonsten ist die Gültigkeit des XI-102 in der 0-Ebene zu unterstellen - Dass die Brücke in der 1-Ebene analog zu den eisenbahnrechtlich gewidmeten Flächen nicht gewidmet gewesen sein soll, ist nicht nachvollziehbar. 1.2.2 der Begründung nimmt Bezug auf die Eigentumsverhältnisse (Bundesstraßenbahnverwaltung) und auf die Unterhaltung der Brücke (verschiedene Verträge) jedoch nicht auf den Rechtsstaus (wie in der Überschrift angekündigt). Wenn die Flurstücke nördlich und südlich der Brücke als historisch gewidmet eingestuft sind / waren und über die Brücke Gleise verliefen, dann muss die Brücken-Ebene auch als eisenbahnrechtlich eingestuft gewesen sein. Es sei denn, die Autobahn wurde planfestgestellt und hat die eisenbahnrechtliche Widmung auch in der Brückenebene aufgehoben, was, wie oben dargelegt, zu prüfen wäre. Der XI-102 hat die eisenbahnrechtliche Widmung nicht aufheben können. - Mit Freistellung der Brücke von Bahnbetriebszwecken, wirkt die Autobahnfestsetzung des XI-102 evtl. bis in die 2. Ebene. Dann würde die Brücke bereits jetzt Straßenverkehrsfläche (jedoch nicht gewidmet) oder planfestgestellte Autobahn sein. Zu klären wäre dann, was das für die Festsetzung der Brückenebene im Bebauungsplan 7-36 jeweils bedeutet. Evtl. stellt sich dann die Frage, warum eine Brücke, die rechtlich bereits Straßenverkehrsfläche ist, noch als zu belastende Fläche festgesetzt werden soll.	cke. Auch gemäß einer Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. X OI wäre die Fläche im Bereich der Brücke als gewidmete Straßenverkehrsanlage darzustellen, auch auf der oberen Ebene. Ohnehin existiert laut Archiv 'Planfestgestellte Straßenbauvorhaben' der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt kein Planfeststellungsbeschluss für diesen Abschnitt der Autobahn. Die gewählte Festsetzung für die Brückenebene (Geh- und Fahrrecht i.V.m. Brückensymbol) wurde mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung II C im Rahmen einer vorgezogenen Rechtsprüfung des Bebauungsplans 7-36 abgestimmt. Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass für das gesamte Plangebiet davon ausgegangen wurde, dass es sich aufgrund der vorhandenen Bahnanlagen und des Nichtvorhandenseins eines hoheitlichen Aktes zur Entwidmung / Freistellung um planfestgestelltes Bahngelände handelte. Zwischenzeitlich ist mit Bescheid vom 26.04.2016 die Freistellung von Bahnbetriebszwecken für das Gelände Werdauer Weg erfolgt. Zur Gewährleistung der dauerhaften Rechtssicherheit der Brücke wurde am 07.10.2010 ein Brückenunterhaltungsvertrag zwischen der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung), der Vivico Real Estate GmbH, dem Bundesseisenbahnvermögen und dem damaligen Kaufinteressenten und heutigen Eigentümer der Grundstücke des Gewerbegebiets (nördliche und südliche Teilfläche) geschlossen. Mit dem Brückenunterhaltungsvertrag wird die Bundesstraßenverwaltung als Eigentümerin der Brücke einschließlich der Brückenentwässerungsanlagen, der Geländer und der Absturzsicherung festgelegt, zu deren Überwa-

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom		Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
			- Soweit die Autobahn planungsrechtlich gewidmet ist, wäre zu klären, ob hier überhaupt Planungshoheit besteht, auf der 0- und auf der 1- Ebene.	chung, Prüfung und Erhaltung sich die Bundesstraßenverwaltung künftig verpflichtet. Im Gegenzug verpflichtet sich der Käufer dazu, die Straßen- und Gehwegbeläge und die Gleisanlagen auf der Brücke sowie die Brückenbeleuchtung – die jeweils in sein Eigentum übergehen – künftig auf eigene Kosten zu überwachen, zu prüfen, zu unterhalten und zu erneuern. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		3.11	- In der textlichen Festsetzung Nr. 2 sollte es nicht nur "funktional", sondern "räumlich-funktional" lauten. Sonst würde der Zusammenhang zwischen Produktion und Verkauf im Plangebiet nicht rechtlich gesichert werden. Unternehmen, die irgendwo in Berlin oder in Brandenburg produzieren, könnten ansonsten einen rechtlichen Anspruch auf einen Werksverkauf im Gewerbegebiet am Werdauer Weg berechtigt geltend machen (vgl. hierzu auch den Bebauungsplan XIII-B-1). Auch der Fachbereich Wirtschaftsberatung spricht sich für einen räumlich-funktionalen Zusammenhang aus (vgl. Anhang).	Die Formulierung der textlichen Festsetzung entspricht der Musterfestsetzung 1.24, deren Anwendung durch die vorgezogene Rechtsprüfung des B-Plans 7-36 im Januar 2016 vorgegeben wurde. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		3.12	- Zur textlichen Festsetzung Nr. 3: Es sollten Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden, die sonst als Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig wären, was zu enormen städtebaulichen Problemen (Imageverlust für das ganze Gewerbegebiet, Verdrängung des produzierenden Gewerbes, Störung sensibler Nutzungen, Belästigung von Beschäftigten und Kunden des Gewerbegebietes) im Ortsteil Schöneberg führen würde. Im Bereich der	Um die vorhandenen, produktionsgeprägten gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich dauerhaft zu sichern und eine ausreichend städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebiets zu stärken, sollen zusätzlich zum Ausschluss von großflächigem Einzelhandel sowie der nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten auch Bordelle und bordellartige

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom	Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
		Dominicusstraße und auf dem Grundstück Wer-dauer Weg 3 haben sich bereits derartige Betriebe angesiedelt. Eine Verlagerung und Häufung wäre zu befürchten. (vgl. Laufhausproblematik an der Kur-fürstenstraße) Darüber hinaus lösen Bordelle und bordellartige Betriebe auch Probleme aus, die sich wirtschaftlich auswirken können (vgl. Stellung-nahme des FB Wirtschaftsberatung).	Betriebe, die ohne Einschränkung allgemein zulässig sind, ausgeschlossen werden. Folgende textliche Festsetzung wird dazu in den Bebauungsplan aufgenommen: "Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig." (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO) Hiermit wird den Zielen und Leitlinien des Stadtentwick-lungsplans Industrie und Gewerbe, wonach vorhandene ge-werbliche Nutzungen grundsätzlich zu erhalten und pla-nungsrechtlich zu sichern und nicht produktionsgeprägte Nutzungen auszuschließen sind, entsprochen. Zudem droht bei Ansiedlung von Bordellen und bordellarti-gen Betrieben - ebenso wie bei den bereits ausgeschlosse-nen Vergnügungsstätten - eine Entstehung von Konfliktpo-tenzialen mit dem angesiedelten Gewerbe sowie den sen-siblen Nutzungen in der näheren Umgebung (Friedhof der Zwölf-Apostel-Gemeinde, Wohnbebauung entlang der Wendlandzeile und Baumeisterstraße) Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben
	3.13	- Sollten nicht analog zum Ausschluss der Ausnah-men nach § 8 Abs. 3 BauNVO auch die Sportanlagen ausgeschlossen werden? Die Be-gründung für den Ausschluss der Ausnahmen legt dies nahe.	Hinsichtlich der nach § 8 Abs. 2 BauNVO in Gewerbebebie-ten allgemein zulässigen Nutzungen werden nach den ge-planten Festsetzungen des Bebauungsplans bereits groß-flächiger Einzelhandel und Bordelle / bordellartige Betriebe (siehe Abwägung zur Stellungnahme lfd. Nr. 3.11) ausge-schlossen. Ein darüberhinausgehender Ausschluss allge-mein zulässiger Nutzungsarten, wie Anlagen für sportliche

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom	Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
			Zwecke, soll nicht erfolgen, um künftige Entwicklungen nicht unverhältnismäßig einzuschränken. Östlich und südöstlich an das Autobahnkreuz Schöneberg angrenzend befinden sich mehrere Sportanlagen, u. a. der Dominicus-Sportplatz und die Sporthalle Schöneberg. Sportanlagen stellen keine in hohem Maße stöempfindliche Nutzung dar und von einer Beeinträchtigung der Gewerbebetriebe ist auch nicht auszugehen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
	3.14	- Zu den textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 8. Die Ausnahmen für Wege und Zufahrten sind zu streichen. Auf den in Rede stehenden Flächen befinden sich bereits Zufahrten und Wege, die auch für die Gewerbeflächen aufgrund der großen Tiefe erforderlich sind und auch bleiben. Es wird auf der Grundlage der Ausnahmeregelung nie zu Anpflanzungen kommen. Weder im Bereich der vorhandenen Wege noch im südlichen Teil des Plangebietes, welcher zu 100 % versiegelt ist. Die textlichen Festsetzungen haben den Anschein von Etikettenschwindel.	Die Ausnahme für Wege und Zufahrten ist erforderlich, um eine bedarfs- und funktionsgerechte Erschließung des Gewerbegebietes sicherzustellen. Insbesondere besteht das Erfordernis, um das Gewerbegebiet GE 1 erschließen zu können, einen optionalen Gleisanschluss für das Gewerbegebiet GE 3 zu ermöglichen und um die Fuß- und Radwegverbindung zwischen Werdauer Weg und Rubensstraße, die u.a. innerhalb der Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A1 und A2 sichergestellt werden soll (siehe Abwägung zur Stellungnahme lfd. Nr. 3.2), herstellen zu können. Mit einer übermäßigen Versiegelung durch Wege und Zufahrten ist nicht zu rechnen. Primär sind die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen zu begrünen. Wege und Zufahrten dürften nur einen deutlich untergeordneten Anteil ausmachen und das Ziel der Schaffung begrünter Randbereiche nicht konterkarieren. Zudem heißt es in der textlichen Festsetzung Nr. 8, dass der Eindruck einer ununterbrochenen Bepflanzung entstehen soll. Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom		Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
				Keine
		3.15	- Zur textlichen Festsetzung Nr. 8: Die Regelung zu Tiefgaragen ist zu streichen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind gemäß der Bebauungsplansystematik keine Tiefgaragen zulässig. Flächen für Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nicht vorgesehen, was auch städtebaulich sinnvoll ist.	Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen zugelassen werden, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind. Da gemäß § 6 Abs. 1 BauO Bln Abstandsflächen nur von oberirdischen Gebäuden freizuhalten sind, sind unterirdische bauliche Anlagen (Tiefgaragen) in den Abstandsflächen allgemein zulässig. Aus diesem Grund ist die in der textlichen Festsetzung Nr. 8 getroffene Regelung zu Tiefgaragen erforderlich, um eine Mindesthöhe für Erdabdeckungen und somit eine qualifizierte Begrünung dieser Flächen mit Sträuchern und einzelnen kleinkronigen Bäumen zu gewährleisten. Analog dazu wird diese Regelung auch für die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung B und E in den Bebauungsplan ergänzend aufgenommen. Hier sollen mittels Festsetzung einer Pflanzliste u. a. hochwachsende Sträucher das Gewerbegebiet von den sensiblen Nutzungen in seiner Umgebung (Wohnbebauung entlang der Baumeisterstraße, Zwölf-Apostel-Kirchhof) abschirmen und so eine ökologische Pufferfunktion übernehmen. Dies erfordert die Festlegung einer Mindesthöhe von 0,6 m für die Erdschicht über Tiefgaragen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 8 um den Passus zu Tiefgaragen, einschließlich der Angabe zur Mindesthöhe der Erdschicht

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom	Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
		3.16 <u>Zur Begründung:</u> - I.2.2 Hier sollten die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse dargelegt werden: eine (1) GmbH, die zwischenzeitlich Teilflächen verkauft hat, und die Bundesstraßenverwaltung. Darüber sollte der Rechtsstatus der Brücke, wie oben dargelegt, nochmals geprüft werden. (vgl. auch an anderen Stellen) Hinweise auf Nichtvorliegen von Baulasten bitte ergänzen.	Die Angaben zu den Eigentumsverhältnissen und der Hinweis auf Nichtvorliegen von Baulasten werden unter Kap. I.2.2 aktualisiert bzw. ergänzt. Den Rechtsstatus der Brücke betreffend, geht es weniger um die Klärung der Eigentumsverhältnisse – diese sind für Brücken nicht relevant – sondern vielmehr um die Fragen der Unterhaltungslast und der Verkehrssicherungspflicht. Daher wurde zur Gewährleistung der dauerhaften Rechtsicherheit am 07.10.2010 ein Brückenunterhaltungsvertrag zwischen der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung), der Vivico Real Estate GmbH, dem Bundesseisenbahnvermögen und dem damaligen Kaufinteressenten und heutigen Eigentümer der Grundstücke des Gewerbegebiets (nördliche und südliche Teilfläche) sowie ein Grundstücksübertragungsvertrag für Teilflächen im Bereich der Brückenwiderlager zwischen der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) und dem Eigentümer geschlossen (siehe Abwägung zur Stellungnahme lfd. Nr. 3.10). Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Redaktionelle Änderung der Begründung unter Kap. I.2.2 (Eigentumsverhältnisse, Baulasten)
		3.17 - I.3.1 "Geltendes Planungsrecht" ist unter Berücksichtigung der (Teil-) Unwirksamkeit des XI-102 in Verbindung mit X-A darzulegen. Hierzu gehört u.a. eine Einschätzung zum unbeplanten Bereich durch den Bezirk. Die rechtliche Situation der Autobahn und Brücke ist zu klären. <u>Anmerkung der Redaktion:</u> Es handelt sich um den Bebauungsplan XI-A	Der Bebauungsplan XI-A wurde 1971 zur Änderung von Bebauungsplänen des (damaligen) Bezirks Schöneberg und des Baunutzungsplans in der Fassung vom 28. Dezember 1960 festgesetzt und leitet die Festsetzungen des Bebauungsplans XI-102 zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche in die Regelungen der Baunutzungsverordnung 1968 (BGBl. I S. 1237 mit Berichtigung BGBl. I S. 11) über. Der Bebauungsplan XI-A hat

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom		Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
				keine (Teil-) Unwirksamkeit des Bebauungsplans XI-102 zur Folge. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		3.18	- II.3.1 im Plan sind aber andere BMZ vorgesehen als 10,0.	Die Aussagen in Kapitel II.3.1 des Umweltberichts wurde dem Kapitel II.6.2 „Maß der baulichen Nutzung“ entnommen. In Kapitel II.3.1 wurde nur für die GE 2 und 3 formuliert, dass eine BMZ von 10,0 ermöglicht werden soll. Diese Aussage wird jetzt dahingehend präzisiert, dass im GE 2 eine BMZ von 8,75 und im GE 3 eine BMZ von 9,86 festgesetzt wird. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		3.19	- II.3.2 Schutzgut Mensch: Hier sind bzgl. Ist-Zustand und Prognose auch die Nutzungen (Wohnen am Sachsendamm/Dominicusstraße und in anderen Bereichen; Friedhofsnutzung, Gewerbe im Plangebiet und außerhalb) zu ergänzen Schutzgut Biotope, Klima, Boden: Wenn alle Flächen, die zum Anpflanzen vorgesehen sind, auch mit Wege und Zufahrten überbaut werden dürfen, und im Bestand entweder Straße oder Lagerfläche sind, wie kann dann behauptet und in Ansatz gebracht werden, dass diese Flächen nur zu 10 % (Seite 31 Mitte) versiegelt werden würden. Vor dem Hintergrund der erforderlichen Erschließungswege für die großen und tiefe Gewerbegebiete und auf-	Zu Schutzgut Mensch: Den zu erwartenden Verkehrslärm betreffend, sind gemäß Verkehrsgutachten an den umliegenden schützenswerten Bebauungen und sonstigen schützenswerten Gebieten keine nennenswerten Erhöhungen der Immissionspegel aufgrund der Gebietsentwicklung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 7-36 zu erwarten. Hinsichtlich gewerblicher Emissionen sei darauf hingewiesen, dass die Genehmigung für den im Plangebiet ansässigen Recyclinghof Immissionsbegrenzungen für den benachbarten Friedhof (Lr = 60 dB(A)) und die benachbarten Bürogebäude (Lr = 65 dB(A)) enthält. Letzteres stellt sicher, dass auch an den weiter entfernten Wohnbauten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber eingehalten werden. Nächtliche Arbeiten finden im B-Plangebiet nicht statt. Auf-

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom	Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
		grund der vorhandenen Versiegelungen, wird es faktisch nicht zur Entsiegelung und Bepflanzung kommen. Dies ist bei den Berechnungen und in der Abwägung zu berücksichtigen.	grund des Charakters der übrigen im Plangebiet befindlichen Betriebe lässt sich sicher abschätzen, dass von diesen tagsüber bei den bestehenden Lagebeziehungen keine schädlichen Geräuschmissionen ausgehen. Zu Schutzgut Biotop, Klima, Boden: Es ist nicht richtig, dass alle Flächen, die zum Anpflanzen vorgesehen sind, mit Wegen und Zufahrten überbaut werden dürfen. Die Textliche Festsetzung Nr. 7 lautet: „Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A1, A2, C, D und F sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.“ Zudem heißt es in der textlichen Festsetzung Nr. 8, dass für die Pflanzflächen B und E am Rand des Plangebiets der Eindruck einer ununterbrochenen Bepflanzung entstehen soll. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen müssen also gärtnerisch angelegt werden. Die für Erschließungsfunktionen nicht unbedingt erforderlich in Anspruch zu nehmenden Flächen am Rand des Plangebiets müssen zudem so bepflanzt werden, dass der Eindruck einer ununterbrochenen Bepflanzung entsteht. Bei jeder zu erteilenden Baugenehmigung sind die Festsetzungen des B-Plans zu berücksichtigen. Dies führt dann de facto zu einer Entsiegelung ggf. heute versiegelter Flächen und langfristig zur Umsetzung der Festsetzungen des B-Plans. Wege und Zufahrten dürften nur einen deutlich untergeordneten Anteil ausmachen und das Ziel der Schaffung begrünter Randbereiche nicht konterkarieren. Dieser Anteil wurde mit durchschnittlich 10% angesetzt. Die Bandbreite kann den individuellen Erschließungsverhältnissen geschuldet stellenweise über (Pflanzfläche D), z.T. auch unter

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom		Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
				diesem Durchschnittswert liegen (Pflanzflächen A1, A2, B, C und E). Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		3.20	- II.3.3 Hier ist geltendes Planungsrecht anzusetzen. Darüber hinaus fehlt eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung; ebenfalls auf der Grundlage geltenden Planungsrechts.	Bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans 7-36 stellt der Bebauungsplan XI-102 in Verbindung mit dem Textbebauungsplan XI-A, der die Festsetzungen des Bebauungsplans XI-102 in die Regelungen der Baunutzungsverordnung 1968 überleitet, geltendes Planungsrecht dar. Insofern dieser Bebauungsplan auch dem Kapitel II.3.3 „Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu Grund zu legen. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht Gegenstand des Kapitels II.3.3. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		3.21	- II.6.2 neben der BMZ sollte auch die GFZ explizit festgesetzt werden. In GE sind öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Hotels etc. allgemein zulässig, die in GFZ-Einheiten planen und bauen. In der Begründung wären Angaben auf die durchschnittliche Geländehöhe beim Verstehen hilfreich, entsprechendes gilt für die zulässige Gebäudehöhe, die sich aus diesen Werten ergibt und wie viele Geschosse sich hieraus ergeben (vgl. zu GFZ). Für die Einschätzung zukünftig möglicher ergebender Verkehre und verkehrlicher / gewerblicher Emissionen wäre eine Ermittlung der zukünftig zusätzlich zulässigen BM und GF hilfreich. Erst auf der Grundlage dieser Werte und sich daraus	Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung des bestehenden Gewerbegebiets, das überwiegend durch Hallenbauten mit einer Geschosshöhe von mehr als 3,5 m geprägt ist. Es ist zu erwarten, dass sich auch künftig die Baustrukturen nicht wesentlich unterscheiden werden. Aus diesem Grund wird der Festsetzung der Baumassenzahl (BMZ) der Vorzug vor der Geschossflächenzahl (GFZ) gegeben. Eine zusätzliche Festsetzung der sich aus der BMZ ergebenden GFZ ginge einher mit Ungenauigkeiten infolge der Rundung der Kommastelle. Die Angabe der Maßfestsetzungen erfolgt durch Dezimalzahlen mit regelmäßig einer Stelle hinter dem Komma. Sie bilden definitiv die Obergrenze künftiger Beurteilungen. Um sich widersprechende

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom		Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
			ergebender Erfahrungswerte ist eine Beurteilung der entstehenden Belastungen (für Wohnen, Friedhof und Arbeiten) möglich. (vgl. auch unter III.1)	Festsetzungen zu vermeiden, unterbleibt die zusätzliche Festsetzung einer GFZ im Bebauungsplan 7-36. Zum besseren Verständnis werden in der Begründung die sich rechnerisch aus den festgesetzten Baumassenzahlen ergebenden Geschossflächenzahlen dargelegt, ergänzt um die absolute Größe der Baumasse (BM) sowie Geschossfläche (GF). Außerdem wird die Begründung um die Angabe der durchschnittlichen Gebäudehöhe ergänzt, die sich aus der Gelände- und Gebäudehöhe in Verbindung mit der festgesetzten Oberkante der baulichen Anlagen ergibt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Redaktionelle Änderung der Begründung unter Kap. II.6.2 (Angaben zur GFZ, GF und BM sowie zur Gebäudehöhe)
		3.22	- II.6.7 und II.6.8 Wie kann die Umsetzung der Grünfestsetzung und die Umsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Rahmen von Flächenparzellierungen und Verkäufen öffentlich-rechtlich sichergestellt werden?	Ein Bebauungsplan kann die künftige Parzellierung der Grundstücke innerhalb seines Geltungsbereichs nicht vorwegnehmen. Hierfür besteht keine Rechtsgrundlage. Die anteilige Umsetzung der Pflanzbindungen ergibt sich infolge von Bauanträgen und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und einzuhalten. Weiterhin schafft ein Bebauungsplan zunächst nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine spätere Begründung von beschränkten dinglichen Rechten (Dienstbarkeiten), er sichert diese jedoch nicht. Die Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) entsteht durch Einigung der Eigentümer und Eintragung im Grundbuch des belasteten Grundstücks. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom	Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
	3.23	- II.6.8 Der Weg parallel zur Friedhofsgrenze sowie andere vorhandene Verkehrsflächen werden für die Erschließung der großen Gewerbeflächen weiterhin benötigt werden, es wäre sinnvoll, hier eine entsprechende Verkehrsfläche festzusetzen (und die Ausgleichsflächen entsprechend woanders). Die Immissionen für den Friedhof, anders als in der Begründung dargelegt, sind vorhanden und werden sich sogar erhöhen. Die Pufferfunktion wird nicht umgesetzt werden. Wie wird dem Vorwald im Rahmen der Planung Rechnung getragen?	Gemäß dem Kommentar zum Baugesetzbuch muss die Zugänglichkeit von Grundstücken seinem Nutzungszweck entsprechend planerisch vorgesehen sein. Aufgrund der in einem Gewerbegebiet meist unregelmäßigen Anordnung baulicher Anlagen und den sich daraus ergebenden unterschiedlichen Ansprüchen an die Führung und den Querschnitt der Erschließungswege, auch im Hinblick auf die Optimierung logistischer Prozesse, wurde auf die Festsetzung von Verkehrsflächen verzichtet. Ohne die künftige Entwicklung zu kennen, würde die Festsetzung von Verkehrsflächen eine Überserschließung auf Verdacht darstellen und das Erfordernis privatrechtlicher Regelungen / Verträge zur Absicherung der Erschließung künftig gebildeter Grundstücke nicht ersetzen können. Die Festsetzung der bestehenden Straßen im Gewerbegebiet als private Verkehrsflächen würde darüber hinaus dem Ziel der Sicherung eines Mindestmaßes an Begrünung entgegenstehen. Hierfür eignen sich vornehmlich die bestehenden Verkehrsflächen in den Randbereichen. Eine Begrünung der Radbereiche fungiert zusätzlich als Sichtschutz und trägt zur Gestaltung des Ortsbilds bei, speziell im Hinblick auf die Wirkung des Gewerbegebiets von der Umgebung aus. Die anteilige Umsetzung der Pflanzbindungen ergibt sich infolge von Bauanträgen und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und einzuhalten. Den zu erwartenden Verkehrslärm betreffend, sind gemäß Verkehrsgutachten an den umliegenden schützenswerten Bebauungen und sonstigen schützenswerten Gebieten keine nennenswerten Erhöhungen der Immissionspegel aufgrund der Gebietsentwicklung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 7-36 zu erwarten.

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom		Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
				Hinsichtlich gewerblicher Emissionen sei darauf hingewiesen, dass die Genehmigung für den im Plangebiet ansässigen Recyclinghof Immissionsbegrenzungen u. a. für den benachbarten Friedhof (Lr = 60 dB(A)) enthält. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		3.24	- II.7 Wie erfolgt die Sicherung von Leitungsrechten für das Flurstück 87 im Bebauungsplan?	Eine Überplanung von Bahnflächen (Flurstück 87) ist nur in dem Umfang der gemeindlichen Planung entzogen, wie ein entsprechender Schutz der Bahnanlagen einschließlich des dafür erforderlichen Umfeldes dies gebietet. Damit sind gewidmete Bahnflächen nicht generell einer Bauleitplanung entzogen, sondern nur in dem Umfang, wie ein Widerspruch zur Widmung entstehen kann. Bei der bestehenden Leitungstrasse im Bereich des Flurstücks 87 handelt es sich nicht um eine der Widmung entgegenstehende kommunale Planung. Der Bebauungsplan schafft zunächst nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine spätere Begründung von beschränkten dinglichen Rechten (Dienstbarkeiten), er sichert diese jedoch nicht. Die Grunddienstbarkeit (Leitungsrechte) entsteht durch Einigung der Eigentümer und Eintragung im Grundbuch des belasteten Grundstücks. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		3.25	- III.1 Die Auswirkungen der Planung können doch nicht nur mit dem Hinweis auf die Vorbelastungen der Autobahn gegen Null argumentiert werden. Es gibt Auswirkungen (vgl. oben).	Den zu erwartenden Verkehrslärm betreffend, sind gemäß Verkehrsgutachten an den umliegenden schützenswerten Bebauungen und sonstigen schützenswerten Gebieten keine nennenswerten Erhöhungen der Immissionspegel aufgrund der Gebietsentwicklung im Zusammenhang mit

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom		Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
				der Aufstellung des B-Plans 7-36 zu erwarten. Das Gutachten führt die hohe Vorbelastung durch die angrenzenden Straßen und Schienenwege als Ursache an. Darüber hinaus siehe auch Abwägung lfd. Nr. 3.5. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		3.26	- III.2 Die Stadt Berlin hat sich in den letzten sechs Jahren erheblich verändert und verdichtet. Können die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2010 noch seriös herangezogen werden? Es sollte ermittelt werden, mit wie vielen zusätzlichen LKW's und PKW's zu rechnen ist, wie diese sich auf Spitzen- und "entspannte" Zeiten verteilen können und was dies für die Einfahrt in und Ausfahrt aus dem Werdauer Weg bedeutet. (vgl. oben auf die Kasseler-Untersuchung). Da sich die in der Begründung dargelegten Zahlen auf 24 Stunden beziehen, ergeben sich für die tatsächlichen Spitzenzeiten keine Aussagen auf mögliche Rückstaus beim pulkhaften Ausfahren aus dem Werdauer Weg. Eine Lichtzeichenanlage wird erforderlich werden (wie in der Begründung dargelegt), doch der Zeitpunkt ist offenbar noch nicht klar. Dies kann folglich bereits zum Zeitpunkt der Bebauungsplanfestsetzung erfolgen und muss somit im Bebauungsplanverfahren ermittelt, geklärt und abgewogen werden. Die Verkehrszunahme wirkt sich auf die umliegenden Straßen aus und hat Folgen für die Emissionsbelastungen in der Umgebung. Dies ist zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.	Zur Beurteilung der zukünftigen Funktionsfähigkeit der Erschließung wurden auf der Grundlage der Gesamtverkehrsprognose der Länder Berlin und Brandenburg Verkehrsprognosen für das Jahr 2025 durchgeführt. Hierbei wurden auch die unabhängig von der Entwicklung des B-Plangebiets geplanten Nutzungsverdichtungen im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs berücksichtigt. So sind die städtebauliche Entwicklung der „Schöneberger Linse“ sowie des Geländes des Europäischen Energie Forums (EUREF) mit ihren prognostizierten Verkehrsaufkommen eingeflossen. Die Ergebnisse der verkehrlichen Untersuchung bilden somit die aktuellen sowie künftigen Entwicklungen in ausreichendem Maße ab. Darüber hinaus wird der Sachsendamm zwischen dem Werdauer Weg bzw. S-Bahnhof Schöneberg und dem Autobahnanschluss (Kreuz Schöneberg) im Planungshorizont 2025 nur noch als übergeordnete Straßenverbindung dargestellt und somit von der Verbindungsfunktionsstufe I (großräumige Straßenverbindung) auf Stufe II herabgestuft. Der Sachsendamm soll so gemäß dem Entlastungskonzept zur Umorganisation des übergeordneten Straßennetzes in der Innenstadt von großräumigem Durchgangsverkehr entlastet werden. Dementsprechend ist künftig von einem geringeren Verkehrsaufkommen auszugehen. Dies wirkt sich entlastend auf die Verkehrssituation aus.

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom	Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
			Hinsichtlich des pulkhaften Auftretens der Kraftfahrzeuge auf dem Sachsendamm treten gemäß Verkehrsgutachten für die aus dem Werdauer Weg ausfahrenden Fahrzeuge ausreichend Zeitlücken in den übergeordneten Verkehrsströmen auf dem Sachsendamm auf, um den Ausfahrtvorgang ohne nennenswerte Wartezeiten und somit ohne nennenswerte Rückstaus auszuführen. Der Zeitpunkt, zu dem an dem Knotenpunkt Sachsendamm / Tempelhofer Weg - Werdauer Weg möglicherweise die Einrichtung einer Lichtsignalanlage notwendig sein wird, ist aus heutiger Sicht nur schwer einschätzbar, da die umliegenden Entwicklungen in ihrer zeitlichen Reihung und in ihrer baulichen Dichte mit den entsprechenden Auswirkungen auf den Gesamtverkehr im Untersuchungsgebiet noch nicht absehbar sind. Hier werden im Zuge des Realisierungsfortschritts der Entwicklungsmaßnahmen im Umfeld (Schöneberger Linse, EUREF, Bahnhof Südkreuz) regelmäßige Verkehrsbeobachtungen und -analysen erforderlich sein. Den zu erwartenden Verkehrslärm betreffend, sind gemäß Verkehrsgutachten an den umliegenden schützenswerten Bebauungen und sonstigen schützenswerten Gebieten keine nennenswerten Erhöhungen der Immissionspegel aufgrund der Gebietsentwicklung im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans 7-36 zu erwarten. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
4.	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten	4.1 Aus der Sicht des Bereichs Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten sind die vorliegenden Planungen grundsätzlich begrüßenswert. Die Erhaltung und planungsrechtliche Sicherung des Gewerbege-	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorliegenden Planungen grundsätzlich begrüßt werden.

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom		Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
	31.05.2016		biets "Werdauer Weg" ist insbesondere vor dem Hintergrund, dass Gewerbeflächen zunehmend beschnitten werden bzw. sogar komplett wegfallen, außerordentlich wichtig. Ebenso der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben bis auf sog. Werksverkauf (überwiegend im Gewerbegebiet vor Ort gefertigte Ware sowie untergeordnete Verkaufsfläche im Verhältnis zur Produktionsfläche).	
		4.2	Im Übrigen wird um Berücksichtigung folgender Belange gebeten: - Unseres Erachtens sollten in dem Gewerbegebiet Bordellbetriebe ausgeschlossen werden.	Um die vorhandenen, produktionsgeprägten gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich dauerhaft zu sichern und eine ausreichend städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebiets zu stärken, sollen zusätzlich zum Ausschluss von Vergnügungsstätten auch Bordelle und bordellartige Betriebe, die ohne Einschränkung allgemein zulässig wären, ausgeschlossen werden. Folgende textliche Festsetzung wird dazu in den Bebauungsplan aufgenommen: "Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig." (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO) Hiermit wird den Zielen und Leitlinien des Stadtentwicklungsplans Industrie und Gewerbe, wonach vorhandene gewerbliche Nutzungen grundsätzlich zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern und nicht produktionsgeprägte Nutzungen auszuschließen sind, entsprochen. Zudem droht bei Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben - ebenso wie bei den bereits ausgeschlossenen Vergnügungsstätten - eine Entstehung von Konfliktpotenzialen mit dem angesiedelten Gewerbe sowie den sensiblen Nutzungen in der näheren Umgebung (Friedhof der

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom		Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
				Zwölf-Apostel-Gemeinde, Wohnbebauung entlang der Wendlandzeile und Baumeisterstraße). Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben
		4.3	- Die textliche Festsetzung Nr. 2 sollte spezifiziert werden. Es sollte nicht nur eine funktionale Zuordnung der Verkaufsflächen erfolgen sondern einen räumlich-funktionalen Zusammenhang geben.	Die Formulierung der textlichen Festsetzung entspricht der Musterfestsetzung 1.24, deren Anwendung durch die vorgezogene Rechtsprüfung des B-Plans 7-36 im Januar 2016 vorgegeben wurde. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		4.4	- Die Erschließung des Gewerbegebietes über die Brücke muss dauerhaft gewährleistet werden. Außerdem dürfen weder die Unterhaltungskosten etc. für die Brücke noch die Kosten für einen etwaigen Brückenersatzbau / Brückenneubau zu Lasten der Unternehmensträger gehen.	Zur Gewährleistung der dauerhaften Rechtssicherheit der Brücke wurde am 07.10.2010 ein Brückenunterhaltungsvertrag zwischen der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung), der Vivico Real Estate GmbH, dem Bundeseisenbahnvermögen und dem damaligen Kaufinteressenten und heutigen Eigentümer der Grundstücke des Gewerbegebiets (nördliche und südliche Teilfläche) geschlossen. Mit dem Brückenunterhaltungsvertrag wird die Bundesstraßenverwaltung als Eigentümerin der Brücke einschließlich der Brückenentwässerungsanlagen, der Geländer und der Absturzsicherung festgelegt, zu deren Überwachung, Prüfung und Erhaltung sich die Bundesstraßenverwaltung künftig verpflichtet. Im Gegenzug verpflichtet sich der Käufer dazu, die Straßen- und Gehwegbeläge und die Gleisanlagen auf der Brücke sowie die Brückenbeleuchtung – die jeweils in sein Eigentum übergehen – künftig auf eigene Kosten zu überwachen, zu prüfen, zu unterhalten und zu erneuern.

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom		Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
				Für den Fall der Notwendigkeit eines Brückenneubaus verpflichtet sich die Bundesstraßenverwaltung gemäß dem Vertrag, die Erreichbarkeit des südlichen Teilbereichs in geeigneter Weise sicherzustellen (z. B. durch eine Behelfsbrücke). In Verbindung mit der Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts im Bebauungsplan 7-36 ist die Erschließung des Plangebiets, insbesondere des südlichen Gewerbegebiets GE 3, dauerhaft gesichert. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		4.5	- Abschließend wird der Hinweis gegeben, dass weder am Nahmitzer Damm im Bereich des IBM-Geländes noch westlich der Großbeerenstraße ein Flächenpotenzial für Fachmarktstandorte gesehen wird (siehe Seite 8 der Begründung)!	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie wurden auch wie folgt von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. I A (Stellungnahme vom 09.05.2016) geäußert: Der Fachmarktstandort Nahmitzer Damm wird durch einen Baumarkt besetzt und steht als Flächenpotenzial daher nicht mehr zur Verfügung. Eine Ausweitung auf das IBM-Gelände ist u.a. aufgrund eines BVV-Beschlusses sowie aufgrund der Lage im EpB-Gebiet (Entwicklungsgebiet für den produktionsgeprägten Bereich) Motzener Straße nicht (mehr) vorgesehen. Für die Großbeerenstraße ist festzuhalten, dass hier gemäß StEP Zentren 3, Fachmarktkonzept Berlin und dem aktuellen Entwurf des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes allenfalls von der Sicherung vorhandener Fachmarktnutzungen gesprochen werden kann, nicht aber von Ausbaupotenzialen. Die Begründung wird daher unter Kapitel I.3.5 angepasst. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Redaktionelle Änderung der Begründung unter Kap. I.3.5

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom		Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
5.	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abt. Jugend, Ordnung, Bürgerdienste, Amt für Umwelt- und Naturschutz 02.06.2016	5.1	Seitens der der Unteren Naturschutzbehörde wird die Verpflichtung zum Anpflanzen (Grünfestsetzungen textliche Festsetzungen Nr. 7 und 8 und der im Planentwurf dargestellten Flächen mit Anpflanzbindung) als positiv bewertet. <u>Umweltbericht</u> <u>Schutzgut Biotope</u> Für die geplanten nicht zu erhaltenen vorhandenen Biotope (Bestand und Bewertung vorhandene Biotoptypen Umweltbericht S. 18-22) sind geeignete Ersatzfläche zu schaffen.	Bei den vorhandenen Biotopen handelt es sich um Bahnbrachen mit Gehölzaufwuchs, Strauchpflanzungen und Feldgehölze in einer Größenordnung von rd. 9.900 m² mit einem Punktwert von 10 bis 11 gemäß Berliner Biotoptypenliste und um Zierpflanzungen und bewachsene Randstreifen von Verkehrsflächen einer Größenordnung von rd. 2.050 m² mit einem Biotopwert von 2 bis 4 Punkten. Die Berliner Biotoptypenliste bewertet die Biotoptypen in einer Skala von 0 bis 58 Punkte. Der Vegetationsbestand von insgesamt rd. 11.950 m² kann also als mittel- bis geringwertig eingestuft werden bezeichnet werden (siehe auch Kap. II.3.2. Schutzgut „Biotope“). Dem Verlust dieser Flächen stehen Vegetationsflächen von insgesamt rd. 14.900 m² gegenüber. Diese teilen sich auf in die festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen“ in einer Größenordnung von 7.100 (davon anrechenbar abzüglich Erschließungsflächenanteil 6.400 m²), von denen rd. 50 % mit Arten der beigegeführten Pflanzliste zu bepflanzen sind, und in sonstige, gärtnerisch anzulegenden Pflanzflächen. Der Bebauungsplan sichert also rd. 3.200 m² Pflanzflächen mit einem mittleren Biotopwert und rd. 11.700 m² Pflanzflächen mit einem geringen Biotopwert. Da der Vegetationsanteil im Plangebiet aber um rd. 3.000 m² zunimmt, wird kein weiterer Bedarf zur Schaffung zusätzlicher Ersatzflächen gesehen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		5.2	<u>Eingriffsbewertung</u> Nach der Eingriffsbewertung (Umweltbericht S. 29-31) wird durch die Schaffung des neuen Planungsrechtes mit einer Zunahme der Gesamtversiegelung von rd.	Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig war. Dies bedeutet,

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom		Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
			26.100 m² ausgegangen. Dadurch entsteht ein erforderlicher Kompensationsbedarf. Die Herstellung der Flächen, für die die Anpflanzbindung besteht, sind somit im Rahmen der Eingriffsbewältigung erforderlich.	dass ein Eingriff auf Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht kompensiert werden muss, sondern nur der Eingriff, der durch neu geschaffene (über das geltende Planungsrecht hinausgehenden) Baurechte verursacht wird. Resultierend aus der Gegenüberstellung bestehender und geplanter Baurechte müsste planungsrechtlich nur der Eingriff für eine ermöglichte Zunahme der Gesamtversiegelung um 26.100 m² kompensiert werden, obwohl der Bebauungsplan eine Gesamtversiegelung von rd. 62.200 m² festsetzt. D.h., wegen der bestehenden Baurechte wäre planungsrechtlich nur eine Kompensation von 42% des Eingriffs erforderlich. Der Eingriffsbewertung ist aber der Ist-Zustand (Biotoptypenbestand) zu Grunde zu legen. Wie der Tabelle auf Seite 17 (Kap. II.3.2) zu entnehmen ist, sind im Bestand nur 4 % (rd. 2.750 m²) Vegetationsflächen vorhanden. Zusätzlich sind für das Schutzgut „Biotope“ die teilversiegelten Bahnbrachen mit Gehölzaufwuchs in einer Größenordnung von rd. 9.200 m² anzurechnen. Dem Bestand von rd. 11.950 m² sind geplante Vegetationsflächen in einer Größenordnung von rd. 14.900 m² gegenüberzustellen (siehe o.g. Tabelle). In der Bilanz nimmt der Vegetationsflächenanteil also um 2.950 m² zu, wie dies auch in Kap. II.3.2 beim Schutzgut Biotope (Prognose) beschrieben wird. Ein weitergehender Kompensationsbedarf ist also nicht ableitbar. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
6.	Bundesnetzagentur 04.05.2016	6.1	Der der Stellungnahme beigefügten Anlage können die Namen und Anschriften der in dem Koordinaten-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Regelungsinhalt des Bebauungsplans bleibt hiervon unberührt.

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom		Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
			bereich tätigen Richtfunkbetreiber entnommen werden. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden. Da die Planung ggf. auch in der Nähe liegende Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der Bundesnetzagentur beeinflusst, wird noch durch das Referat 511 untersucht, ob die notwendigen Schutzabstände eingehalten werden. Grundlegende Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie ergänzende Hinweise stehen auf der Internetseite der Bundesnetzagentur zur Verfügung.	Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
7.	IT-Dienstleistungszentrum Berlin 12.05.2016	7.1	Aufgrund des eingereichten Planentwurfes wurde festgestellt, dass keine Belange des IT- Dienstleistungszentrums betroffen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.	Zwölf-Apostel-Kirchhöfe, Verwaltung 31.05.2016	8.1	<u>Ausgangslage/ Lärmimmission</u> Auf dem von der Planung betroffenen Teilstück mit der Bezeichnung GE2, das direkt den Kirchhof grenzt, befindet sich heute ein Gewerbebetrieb für Metall-Recycling, die Kath. Hasenfuss GmbH am Werdauer Weg 11. Wenn die Informationen zutreffend sind, ist der Eigentümer dieser Firma auch Eigentümer der Grundstücke, die Gegenstand des B-Planes sind. Der tägliche Betrieb dieser Recycling/Schrott Firma verursacht eine erhebliche Lärmimmission. Die Verarbeitung des Metallschrottes erfolgt nicht in einer Halle, sondern unter freiem Himmel, sodass die erhebliche Lärmentwicklung ungefiltert in die Nachbarschaft schallt.	Nach Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IX C enthält die Genehmigung für den in Rede stehenden Recyclinghof eine Immissionsbegrenzung für den benachbarten Friedhof (Lr = 60 dB(A)) Hierüber ist sichergestellt, dass von dem Recyclinghof keine schädlichen Geräuschimmissionen ausgehen. Da zudem das Störpotenzial des Recyclinghofs vornehmlich auf Trauerfeiern und Bestattungen und somit zeitlich begrenzt ist, wird dem stadtplanerischen Ziel der Sicherung eines Gewerbegebiets (FNP Berlin, StEP Industrie und Gewerbe) Vorrang vor weitergehenden Einschränkungen des gewerblichen Betriebs zugunsten des Friedhofs gegeben. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass es Absprachen zwischen dem Friedhof und dem Gewerbebetrieb gibt, die

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom	Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
		Diese Situation ist mit der widmungsgemäßen Nutzung eines in direkter Nachbarschaft befindlichen Friedhofs eigentlich nicht vereinbar. Die Lärmentwicklung des Gewerbebetriebes Hasenfuss ist dermaßen erheblich, dass Trauerfeiern und Bestattungen dadurch massiv gestört werden. Durch die Eröffnung eines Gräberfeldes für Bestattungen nach muslimischem Ritus im Jahre 2015 hat sich die Anzahl der Bestattungen auf diesem Kirchhof wieder stark erhöht. Auch die Trauerfeiern nach muslimischem Ritus werden durch die Lärmentwicklung des Gewerbebetriebs massiv gestört. Es ist klar, dass der Kirchhof durch die Nähe zur Autobahn kein Ort der absoluten Stille ist, die Lärmbelastung durch den Gewerbebetrieb geht aber bei Weitem über die Lärmentwicklung der Autobahn hinaus. Der Petent ersucht die Situation durch Absprachen mit dem Recycling-Betrieb zu entspannen. So kündigt er dem Betrieb die Termine der Trauerfeiern an, und der Betrieb ersucht dann die Mitarbeiter anzuweisen, in dieser Zeit die Mittagspause zu machen, sodass die lärmverursachenden Maschinen in dieser Zeit kurz schweigen. Ein Dauerzustand ist das allerdings nicht. Aus den oben genannten Gründen sind für den Petenten die Passagen in dem Bauplan 7-36 entscheidend, die sich mit der Lärmemission des zu entwickelnden Gebietes beschäftigen. <u>Einschätzung des Bebauungsplanes 7-36 unter dem Aspekt der zulässigen und zu erwartenden Lärmmission</u>	gewerblich verursachten Lärmemissionen während Trauerfeiern weitestgehend zu reduzieren. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom	Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
		Der für diese Thematik einschlägige Absatz in der Begründung zum Bebauungsplan 7-36 ist III.3 „Auswirkungen auf die Geräuschsituation / Lärmbelastung.“ auf Seite 47. Die Ausführungen zu dieser für den Friedhof entscheidenden Problematik sind in der Begründung zu unscharf und zu ungenau. Zitat: <i>„An den umliegenden schützenwerten Bebauungen und sonstigen schützenwerten Gebieten sind keine nennenswerten Erhöhungen der Immissionspegel aufgrund der Gebietsentwicklung im Zusammenhang mit der Festsetzung des B Planes 7-36 zu erwarten“</i> Diese Bewertung lässt vollkommen außer Acht, dass schon die aktuelle Lärmbelastung, die von dem Gewerbegebiet ausgeht mit der widmungsgemäßen Nutzung des angrenzenden Friedhofs nicht zu vereinbaren ist. Leider ist es versäumt worden, in dem Bebauungsplan die aktuelle Geräuschsituation, die auf dem Gebiet GE2 durch den Gewerbebetrieb entsteht, zu untersuchen und die Ergebnisse dieser Untersuchung in den Bebauungsplan einfließen zu lassen. Dies sollte nachgeholt werden. Offensichtlich ist man davon ausgegangen, dass das Gebiet durch die angrenzende Autobahn sowieso schon stark lärmbelastet ist, weswegen die weitere Lärmentwicklung durch Gewerbebetriebe auf dem planungsgegenständlichen Gebiet zu vernachlässigen, bzw. subjektiv nicht wahrnehmbar sei. Dieser Auffassung tritt der Petent entschieden entgegen. <u>Einwendungen</u> In Wahrnehmung der Verantwortung für die übertragene öffentliche Aufgabe für das Bestattungswesen, hier der Betrieb des Neuen Zwölf-Apostel- Kirchhofs,	

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom		Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
			wird erwartet, dass der Bebauungsplan festsetzt, dass die Lärmimmission für den Bereich des Friedhofs keinesfalls zunimmt, sondern im Gegenteil im Verhältnis zur jetzigen Situation abnimmt. Es wird erwartet, dass der Bebauungsplan insoweit ergänzt und präzisiert wird. Es wird außerdem erwartet, dass die momentane Lärmbelastung, die von dem Metall-Recycling Betrieb ausgeht, Gegenstand einer lärmtechnischen Untersuchung wird.	
		8.2	<u>Zusätzliche Einwendung / Anregung</u> Es wird bedauert, dass der Bebauungsplan die Möglichkeit einer Bebauung zu Wohnzwecken von vornherein ausschließt. (II.3.5). Die Grundstücke, die direkt an den Kirchhof angrenzen, böten hierzu die Möglichkeit, da die Lärmbelastung, die von der Autobahn ausgeht, durch die Fläche des Friedhofs weitgehend absorbiert werden würde. Eine Wohnbebauung in diesem, an dem Friedhof angrenzenden Gebiet, wäre nach Meinung des Petenten durchaus möglich und wünschenswert. Dass diese Möglichkeit in dem Bebauungsplan nicht einmal in Erwägung gezogen wird enttäuscht den Petenten, denn er würde sich für den Friedhof gern eine etwas „lebendigere“ Nachbarschaft wünschen.	Eine Bebauung zu Wohnzwecken widerspräche dem stadtplanerischen Ziel der Sicherung des vorhandenen Gewerbegebiets unter Ausschluss großflächigen Einzelhandels. Diese Intention des Bebauungsplans 7-36 ist zudem durch den Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 28. Oktober 2009 (Drucks. Nr. 1214/XVIII) bestätigt worden. Eine Wohnnutzung wäre zudem mit den hohen Vorbelastungen hinsichtlich des Verkehrslärms (siehe Abwägung zur lfd. Nr. 8.1) nicht vereinbar. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) sind überschritten. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
		8.3	<u>Zusätzliche Anregung / Parkplatzsituation</u> Es wird in dem Bebauungsplan eine Analyse der jetzigen Parkplatzsituation für PKW und eine entsprechende Prognose der Parkraumsituation in dem Planungsgebiet vermisst. In diesem Zusammenhang wird darauf aufmerksam gemacht, dass die auf dem	Die durch Trauerfeiern ausgelöste erhöhte Nachfrage nach Parkplätzen ist nicht dem Gewerbegebiet bzw. dem Bebauungsplan zuzuordnen, sondern geht einher mit dem Betrieb des Friedhofs. Die beschriebene Parkplatzsituation ist somit der Abwägung nicht zugänglich, da ein Bebauungsplan nur Konflikte bewältigen muss, die er selbst auslöst (Konfliktbewältigungsgebot).

Behörden u. Träger öffentl. Belange Schreiben vom	Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
		neuen Zwölf-Apostel-Kirchhof durchgeführten Bestatungen nach muslimischem Ritus in der Regel eine sehr hohe Anzahl von Trauergästen haben. 300 Trauergäste sind hier keine Ausnahme, sondern eher die Regel. Diese Situation führt teilweise zu chaotischen Situationen durch Fahrzeuge, die in unmittelbarer Nähe des Friedhofs parken wollen. Diese Situationen können oftmals nur mit Hilfe der Polizei geklärt werden. Insoweit hätte der Petent es begrüßt, wenn für das zu planende Gebiet eine Parkraumkonzeption entwickelt worden wäre. Es wird angeregt, dass das noch nachgereicht wird.	Es ist überdies davon auszugehen, dass der durch das Gewerbegebiet induzierte Stellplatzbedarf im Gebiet selbst ausreichend gedeckt werden kann und es keiner Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenlandes bedarf. Von einer Beeinträchtigung der öffentlichen Parkmöglichkeiten ist somit nicht auszugehen. Auch sei erwähnt, dass für das Land Berlin keine Verpflichtung zur Bereitstellung von Stellplätzen besteht. Bei der Errichtung öffentlich zugänglicher Gebäude ist nur ein Stellplatznachweis für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl sowie für Fahrräder erforderlich. Selbst bei sonstigen Vorhaben, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind lediglich ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder herzustellen (§ 50 BauO Bln). Darüber hinaus ist der Friedhof gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der in etwa 200 m Entfernung liegende S-Bahnhof Schöneberg bietet mit den dort verkehrenden Linien S 41 und S 42 sowie S 1 eine Anbindung in Ost-West-Richtung bzw. in Nord-Süd-Richtung. Die ebenfalls am S-Bahnhof verkehrenden Buslinien (248 und M 46) bieten u. a. eine direkte Verbindung zum Zoologischen Garten, dem Bahnhof Südkreuz und zum Alexanderplatz. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

IV.9 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 24.01.2017 wurden ausgewählte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, erneut zum Bebauungsplanentwurf 7-36 Stellung zu nehmen, nachdem zusätzliche Geh- und Fahrrechte für den Radverkehr in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen wurden. Es wurden 6 TÖB beteiligt, von denen zwei TÖB geantwortet haben.

Zusammenfassung des Ergebnisses

Es wurden keine Bedenken geäußert.

IV.10 Nachträgliche Stellungnahme im Rahmen der Eintragung einer Baulast

Im Rahmen der Eintragung einer Brückenbaulast äußerte sich die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (VF 1) zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans. Es wurde darauf hingewiesen, dass kein Verkehr zugunsten der Allgemeinheit auf der Brücke im Plangebiet zulässig ist und die entsprechenden Festsetzungen zu streichen seien. Es handelt sich nicht um eine öffentliche Brücke. Da der Bezirk Tempelhof-Schöneberg zwar grundsätzliche Bereitschaft signalisiert hat, die Brücke umzuwidmen, die entsprechenden technischen und organisatorischen Maßnahmen jedoch nicht eingeleitet wurden, werden den Forderungen der SenUVK nachgekommen und die Geh- und Fahrrechte für die Allgemeinheit auf den entsprechen Flächen nicht festgesetzt.

Hinweis:

Im Jahr 2019 wurden die Plangrundlage sowie das Grundstücksverzeichnis aktualisiert. Dies betrifft insbesondere Flurstück 93 (alt: 79).

IV.11 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Eigentümer

Im Entwurf des Bebauungsplans 7-36 vom 21.04.2016 wurde eine geringfügige inhaltliche Änderung vorgenommen. Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt werden, wurde die Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Eigentümer beschränkt.

Mit Mail vom 04. April 2020 wurden SenUVK, das BA Tempelhof- Schöneberg und die Eigentümer aufgefordert, bis zum 18. Mai 2020 zum Bebauungsplanentwurf 7-36 Stellung zu nehmen. das BA Tempelhof- Schöneberg hat mitgeteilt, dass es keine Bedenken und Hinweise zu den Änderungen gibt. Es gab keine weiteren Rückmeldungen. Die geplanten Änderungen werden beibehalten.

IV.12 Senatsbeschluss und Zustimmung des Abgeordnetenhauses

Die öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Der Senat hat am 13. April 2021 beschlossen, den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit Senatsvorlage Nr. S-4415/2021 vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans 7-36 vom 21. April 2016 dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung gemäß § 7 Absatz 2 Satz 1 AGBauGB vorzulegen.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung vom 17. Juni 2021 dem Entwurf des Bebauungsplans 7-36 vom 21. April 2016 zugestimmt.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist i. V. m. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Berlin, den 20. Mai 2026

Christian G a e b l e r

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Anhang

IV.13 Textliche Festsetzungen

1. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.
2. Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1, GE 2 und GE 3 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.
4. Die Baugrundstücke sind hinter der Baugrenze zwischen den Punkten MN, soweit nicht aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 12 Satz 2 etwas anderes bestimmt wird, und hinter der Baugrenze zwischen den Punkten OP in voller Tiefe überbaubar.
5. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten QRS ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
7. Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A1, A2, C, D und F sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.
8. Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung B und E sind mit Arten der nachstehenden Pflanzliste in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer ununterbrochenen Bepflanzung entsteht. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.

Cornus in Sorten	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus in Sorten	Weißdorn
Euonymus europaea	Spindelstrauch
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum in Sorten	Schneeball

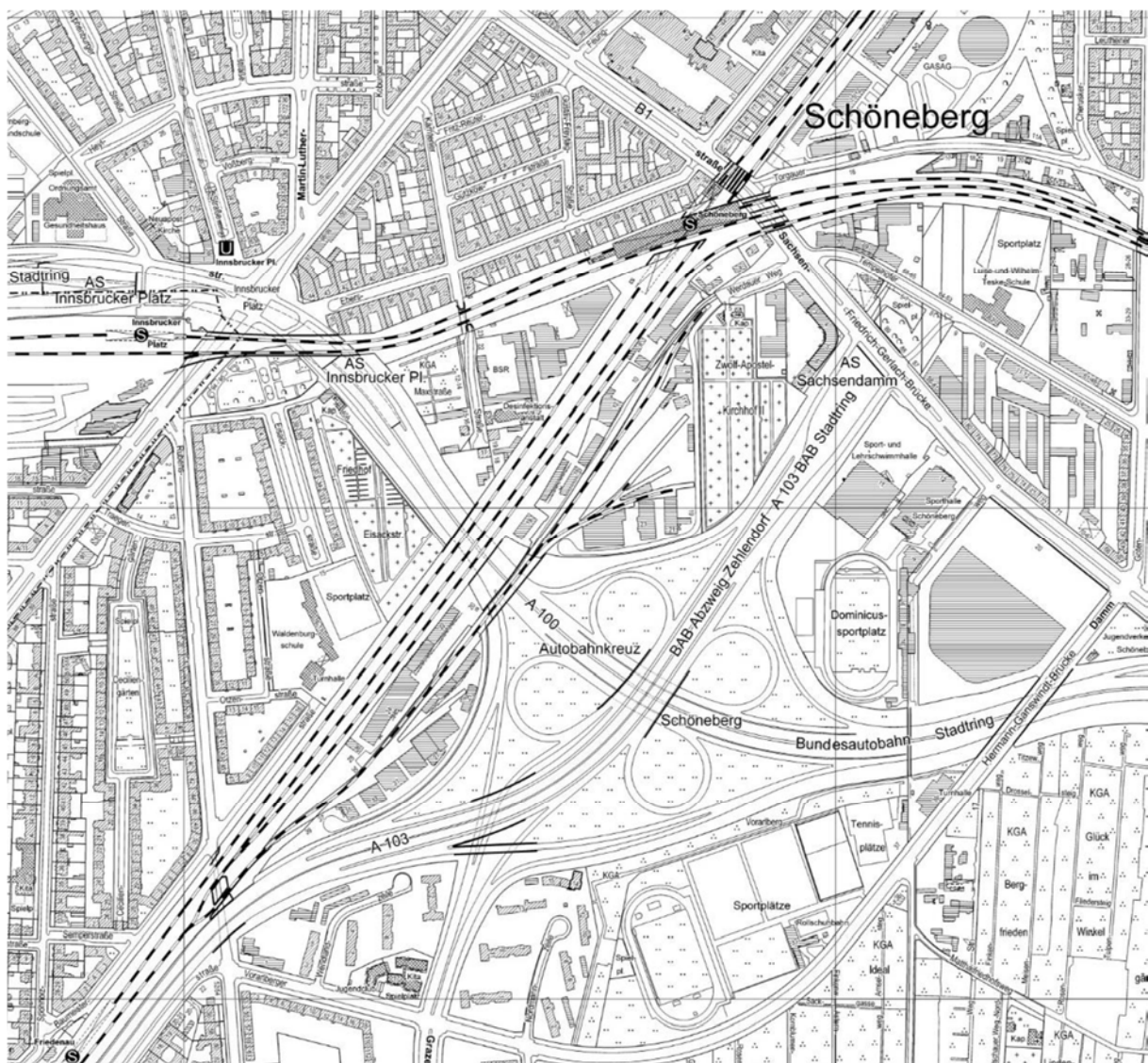
9. Die Fläche G ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Werdauer Weg 20/30, 25/27, 31/39 und des Flurstücks 61 und zugunsten des Trägers der Brückenbaulast sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
10. Die Fläche H ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Werdauer Weg 8, 18, 20/30, 25/27, 31/39 und des Flurstücks 61 und zugunsten des Trägers der Brückenbaulast zu belasten.
11. Die Flächen I und K sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Brückenbaulast und zugunsten der Benutzer und Besucher der Fläche GE 3 zu belasten.
12. Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Flächen K und L₁ bis L₆ dürfen, soweit sie zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche gehören, nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Flächen L₂, L₃ und L₄ sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange der zuständigen Unternehmensträger nicht entgegenstehen.
13. 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.

IV.14 Weitere Hinweise

Das Beteiligungsverfahren hat folgende Hinweise ergeben, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen sind:

- Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerks Berlin Wilmersdorf, Hohenzollerndamm. Das für dieses Einzugsgebiet erstellte Sanierungskonzept zur Reduzierung des Schadstoffeintrags aus Regenüberläufen in Gewässer ist zu berücksichtigen. Seitens der Berliner Wasserbetriebe auferlegte Einleitungsbeschränkungen bezüglich der Schmutz- und/oder Niederschlagsentwässerung sind einzuhalten. Auf den Grundstücken anfallendes gering verschmutztes Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken direkt versickert werden.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich teilweise in den Anbauverbotsbereich des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) (Autobahnkreuz Schöneberg). Bauvorhaben bedürfen im Bereich bis 40 m einer gesonderten Genehmigung von der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Baugenehmigungsfreie Vorhaben bedürfen einer gesonderten straßenrechtlichen Genehmigung. Werbeanlagen, die von der Bundesautobahn aus sichtbar sind und sich innerhalb der 40 m Schutzzone des § 9 FStrG befinden, sind unzulässig.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB
zum
Bebauungsplan 7-36



Bebauungsplan 7-36 für die Grundstücke Werdauer Weg 4/6, 10/12, 16, 20/30, 7/11, 19/27, 31/39, die Flurstücke 77, 87, 88, 93, 95 (Flur 54) und 61 (Flur 78) sowie einen Abschnitt der Bundesautobahn A 100 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

1. Planerfordernis

Das bestehende Gewerbegebiet „Werdauer Weg“ liegt räumlich isoliert zwischen dem Autobahnkreuz A100/103 und den Gleisanlagen der Wanneseebahn. Im Plangebiet haben sich etwa 60 zahlreiche klein- und mittelständische Gewerbebetriebe, insbesondere aus der Baubranche, angesiedelt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt im Bereich des 1964 festgesetzten Bebauungsplans XI-102, der dort ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,3 festsetzt. Die vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Gewerbebauten, im südlichen Teilbereich befinden sich auch fünf- und sechsgeschossige Bürogebäude. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist damit ausgeschöpft. Die Freiflächen werden als Lager- und Verkehrsflächen genutzt und sind bis zu 80 % versiegelt. Zudem befinden sich im gesamten Plangebiet nicht mehr genutzte Gleisanlagen, für die 2007 die Freistellung von Bahnbetriebszwecken beantragt wurde und 2016 erfolgt ist.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes 7-36 sind zwei Anträge auf Vorbescheid beim Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg für die Ansiedlung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel sowie für den Bau eines Möbelmarkts. Nach den fortgeltenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wäre die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel gemäß bestehendem Planungsrecht dort zulässig. Dies widerspricht jedoch den Zielen des Flächennutzungsplans sowie übergeordneten bezirklichen und überbezirklichen Planungen wie dem StEP Zentren, da das Plangebiet nicht Teil eines zentralen Versorgungsbereichs ist und keine Bedarfe für weitere Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung bestehen.

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 7-36 soll der bestehende Nutzungscharakter und Standort für klein- und mittelständische Betriebe dauerhaft gesichert werden, in dem die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel planungsrechtlich ausgeschlossen wird. Darüber hinaus soll damit im Sinne der bezirklichen und überbezirklichen Zentrenstruktur der bestehende Einzelhandel geschützt werden. Neben großflächigem Einzelhandel werden auch die nach BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten planungsrechtlich ausgeschlossen, um Konflikte mit produktionsgeprägten Nutzungen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung der 2016 von ihrer ehemaligen Bahnnutzung freigestellten Flächen als Gewerbegebiet sowie eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche anhand von Baugrenzen werden die Voraussetzungen für eine maßvolle und geordnete und gleichzeitig flexible Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe geschaffen. Ausgenommen von der Freistellung ist ein Flurstück, für das nachrichtlich eine Festsetzung zur Sicherung von Leitungsrechten übernommen wird. Darüber hinaus werden von der Bebauung freizuhaltende Flächen ausgewiesen, was sich unter anderem durch Anpflanzungsbereiche positiv auf den Naturhaushalt auswirkt.

2. Geprüfte, in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Nichtdurchführung der Planung hätte Auswirkungen insbesondere auf den bestehenden Nutzungscharakter des Plangebiets, da durch die derzeitige planungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel der Standort als Gewerbegebiet für kleine und mittelständische Betriebe gefährdet wäre. Weiterhin wären Auswirkungen auf die Ordnung der städtebaulichen Gestalt zu erwarten, da im bestehenden Bebauungsplan keine Aussagen zu Baugrenzen, Bauvolumina, sowie von Bebauung freizuhaltenen Flächen getroffen werden. Insbesondere in Betracht der aus der Nutzung entlassenen Bahnflächen bedarf es einer geordneten baulichen Entwicklung, um dem derzeitigen Mangel an unversiegelten Flächen im Plangebiet zu begegnen.

Die isolierte, aber dennoch gut erschlossene Lage des Plangebiets zwischen Autobahnen und Gleisanlagen ist prädestiniert für die geordnete Entwicklung eines Gewerbegebietes. Eine Bebauung zu Wohnzwecken widerspräche dem stadtplanerischen Ziel der Sicherung des vorhandenen Gewerbegebietes. Eine Wohnnutzung wäre zudem mit der hohen Luft- und Lärmbelastung des Plangebietes zwischen der Wannseebahn und des Autobahnkreuzes (A100/103) nicht vereinbar. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) sind überschritten.

3. Bebauungsplanverfahren

30.06.2009	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 7-36 des § 8 Abs. 3 und § 13a Abs. 1 AZG in Verbindung mit § 10 Abs. 1, 2 und 3 sowie § 7 Abs. 1 AGBauGB.
10.07.2009	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 10. Juli 2009 im Amtsblatt von Berlin (ABl. Nr. 31, S. 1817)
11.01.2010 bis 12.02.2010	Durchführung des Verfahrens der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
28.12.2009	Durchführung des Verfahrens der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
15.07.2010	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
02.05.2016 bis 03.06.2016	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Veröffentlichung) Die gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter wurden über die Veröffentlichung informiert. Die ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung erfolgte unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben am 22. April 2016 (ABl. S. 886).

24.01.2017	Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund erfolgter Änderungen und Ergänzungen nach dem Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB
02.04.2020	Zweite erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund erfolgter Änderungen und Ergänzungen nach dem Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB
13.04.2021	Senat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans 7-36 dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung gemäß § 7 Absatz 2 Satz 1 AGBauGB vorzulegen
19.04.2021	Abgeordnetenhaus von Berlin stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans 7-36 zu

4. Planungsziele

Das Ziel des Bebauungsplanverfahrens 7-36 besteht darin, das bestehende Gewerbegebiet „Werdauer Weg“ als Standort für klein- und mittelständisches Gewerbe planungsrechtlich zu sichern und die Voraussetzungen für eine maßvolle Weiterentwicklung zu schaffen. Der planungsrechtliche Ausschluss der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel im Plangebiet sichert gleichzeitig die Ziele des Flächennutzungsplans und der bezirklichen und überbezirklichen Zentrenkonzepte, da sich dieses außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen befindet und keine Bedarfe für weitere Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung bestehen.

5. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

a) frühzeitige Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatte Auswirkungen auf die Inhalte des B-Plans 7-36. Wesentliche Änderungen betrafen den teilweisen Ausschluss von Vergnügungsstätten durch Aufnahme einer textlichen Festsetzung, die Verringerung der GRZ von 0,8 auf 0,6, die Festsetzung und Anpassung von Baugrenzen, der Oberkante (OK) baulicher Anlagen und einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Netzstation sowie Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Weitere Anpassungen betrafen den Verzicht auf die Festsetzung privater Verkehrsflächen zugunsten von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und die Verringerung des Brückenquerschnitts. Änderungen der Ziele des Bebauungsplanentwurfs 7-36 ergaben sich aus den vorgebrachten Äußerungen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht.

b) Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Entsprechend der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens erfolgten Hinweise und Bedenken wurde die Planzeichnung einschließlich der textlichen Festsetzungen angepasst und die Begründung zum Bebauungsplan 7-36 aktualisiert bzw. ergänzt. Dazu zählte die Anpassung des Geltungsbereichs bezugnehmend auf die Größe und Abgrenzung, der Verkehrsflächen und einzuräumende Geh- Fahr und Leitungsrechte. Zudem betrafen sie Anpassungen an die fortgeschrittene Vorhabenplanung. Mit der Vergrößerung der Fläche zum Anpflanzen in Verbindung mit der Anpassung der Baugrenze wurde dieser Flächenverlust wieder vollständig kompensiert. Der Umweltbericht wurde zu verschiedenen Sachverhalten ergänzt bzw. überarbeitet. Die grundsätzliche Intention und die Ziele der Planung wurden durch die Anregungen und Hinweise der Stellungnahmen nicht berührt.

c) Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB hatte keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Begründung sowie der Umweltbericht zum Bebauungsplan 7-36 wurden in einigen Teilen redaktionell angepasst bzw. ergänzt.

d) Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Nachdem zusätzliche Geh- und Fahrrechte für den Radverkehr in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen wurden, wurden ausgewählte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.01.2017 aufgefordert, erneut zum Bebauungsplanentwurf 7-36 Stellung zu nehmen. Es wurden keine Bedenken geäußert.

e) Zweite erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Im Entwurf des Bebauungsplans 7-36 vom 21.04.2020 wurden die in 2017 aufgenommenen Festsetzungen über Flächen für den Fuß- und Radverkehr wieder zurückgenommen. Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt werden, wurde die Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Eigentümer beschränkt.

Es wurden keine Bedenken und Hinweise zu den Änderungen geäußert. Die geplanten Änderungen wurden beibehalten. Der fachliche Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan 7-36 wurde in einigen Teilen angepasst bzw. ergänzt. Es wurden keine Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich.

6. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Mit den geplanten Festsetzungen gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie für die Umwelt/Schutzgüter einher. Das Plangebiet ist im Be-

stand durch eine intensive gewerbliche Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Die Grünfestsetzungen – vor allem die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen tragen zur Aufwertung des Erscheinungsbildes und zur Entsiegelung bei. Gleichzeitig erhöht sich dadurch der Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen. Sie übernehmen eine Pufferfunktion zwischen dem Plangebiet und den sensiblen Nutzungen in seiner Umgebung. Die Auswirkungen auf die Umwelt und die unterschiedlichen Kompensationsmaßnahmen sind in der Planbegründung differenziert dargestellt und abgewogen. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Umweltrelevante Fachgutachten

Zur Ermittlung der Umweltbelange für die Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren wurden folgende Gutachten erstellt:

- Umweltbericht
- Verkehrliche Untersuchung zum Bebauungsplan 7-36 „Werdauer Weg“ einschließlich Lärmbeurteilung
- Artenschutzfachlicher Bericht und faunistische Erfassungen der Tierklassen Vögel und Reptilien sowie Potenzialeinschätzung für weitere geschützte Arten- und Artengruppen

Eingriff und Ausgleich

Bezogen auf die der Eingriffsregelung unterliegenden Schutzgüter Klima und Landschaftsbild werden mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans 7-36 in Bezug auf den derzeitigen Bestand keine negativen Auswirkungen prognostiziert. Für das Schutzgut Wasser sind geringe negative Auswirkungen zu erwarten, die auf die Zunahme von versiegelten und teilversiegelten Flächen zurückgeht und eine geringere Grundwasserneubildung zur Folge hat. Da sich im Plangebiet insgesamt die Vegetationsflächen erhöhen, geht der Versiegelungsgrad gegenüber dem Bestand in der Gesamtbilanz um 15 % auf insgesamt 81 % zurück. Dies hat zur Folge, dass für die Schutzgüter Biotop und Boden positive Auswirkungen zu erwarten sind. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die beabsichtigte Festsetzung von zusammenhängenden Flächen zum Anpflanzen in einer Größenordnung von insgesamt rd. 7.100 m² (6.400 m² abzgl. Wege und Zufahrten). Durch ihre Anordnung am Rand des Plangebiets mit Bezug zu angrenzenden Biotopen (Friedhof, Bahnbrachen) hat dies auch positive Effekte auf den Biotopverbund und das Landschaftsbild.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Der Senat hat am 13. April 2021 beschlossen, den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit Senatsvorlage Nr. S-4415/2021 vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans 7-36 vom 21. April 2016 dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung gemäß § 7 Absatz 2 Satz 1 AGBauGB vorzulegen.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung vom 17. Juni 2021 dem Entwurf des Bebauungsplans 7-36 vom 21. April 2016 zugestimmt.

Berlin, den 20. Mai 2026

Christian G a e b l e r

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

1. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmeweise können Verkaufsfähigen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und tun gegenüber in Grundfläche und Baumaße deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.
2. Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1, GE 2 und GE 3 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Bauzonierungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.
4. Die Baugrundsätze sind hinter der Baugrundsätze zwischen den Punkten MN, soweit nicht aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 13 Satz 2 etwas anderes bestimmt wird, und hinter der Baugrundsätze zwischen den Punkten OP in voller Tiefe überbaubar.
5. Die Geltungsbereichszone zwischen den Punkten QRS ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
7. Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A1, A2, C, D und F sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.
8. Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung B und E sind mit Arten der nachstehenden Pflanzliste in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer ununterbrochenen Bepflanzung entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.

1. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmeweise können Verkaufsfähigen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und tun gegenüber in Grundfläche und Baumaße deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.
2. Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1, GE 2 und GE 3 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Bauzonierungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.
4. Die Baugrundsätze sind hinter der Baugrundsätze zwischen den Punkten MN, soweit nicht aufgrund der textlichen Festsatzung Nr. 13 Satz 2 etwas anderes bestimmt wird, und hinter der Baugrundsätze zwischen den Punkten OP in voller Tiefe überbaubar.
5. Die Geltungsbereichszone zwischen den Punkten QRS ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
7. Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A1, A2, C, D und F sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.
8. Die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung B und E sind mit Arten der nachstehenden Pflanzliste in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer ununterbrochenen Bepflanzung entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.

Cornus in Sorten	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus in Sorten	Weißdorn
Euconymus europaea	Spindelstrauch
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum in Sorten	Schneeball

9. Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Belichtungsläusen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Belichtungsläusen und Terrassen darf höchstens 50% betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
10. Die Fläche G ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Werdaauer Weg 20, 2030, 252/7, 31/39 und des Flurstücks 61/1 und zugunsten des Trägers der Brückenbalken sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmerträger zu belasten.
11. Die Fläche H ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Werdaauer Weg 8, 18, 2030, 252/7, 31/39 und des Flurstücks 61/1 und zugunsten des Trägers der Brückenbalken sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmerträger zu belasten.
12. Die Flächen I und K sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Brückenbalken und zugunsten der Benutzer und Besucher der Fläche G 3 zu belasten.
13. Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmerträger zu belastenden Flächen K und L1 bis L6 dürfen, soweit sie zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche gehören, nur mit flachwachsenden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Im Bereich der als überbaubar gekennzeichneten Flächen L2, L3, L4, L5 und L6 dürfen auch Ausstattungsgegenstände, zum Beispiel, wenn Belange der zuständigen Unternehmer nicht entgegenstehen, aufgestellt werden.
14. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baulichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den

Abzeichnung

für die Grundstücke

für die Grundstücke
Werdauer Weg 4/6, 10/12, 16, 20/30, 7/11, 19/27, 31/39,
die Flurstücke 77, 87, 88, 93, 95 (Flur 54) und 61 (Flur 78)
sowie einen Abschnitt der Bundesautobahn A 100
im Bezirk Berlin Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

[illegible]

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den 21.04.2016

Abteilung II

Abteilung II

gez. Kühne

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 02. Mai 2016 bis einschließlich 03. Juni 2016 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 13. April 2021 erhalten.

Berlin, den 09. März 2021

Abteilung II
Köhne

Abteilungsleiter

10 Abs.1 des E
buchs durch Mo

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 7 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Senato

Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. verkündet worden.

Maßstab 1 : 1 000

Planunterlage: ALK von Berlin 1:1.000 und Ergänzungen
Stand Februar 2016
Koordinatensystem Soldner Berlin Netz 88

Zu diesem Bebauungsplan gehört das Deckblatt vom 20.1.2021 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.