

**Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin**

Abt. Finanzen, Personal und Stadtentwicklung

Stadtentwicklungsamt

– Fachbereich Stadtplanung –



**Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin**

Abt. Gesundheit, Soziales und Stadtentwicklung

Stadtentwicklungsamt

– Fachbereich Stadtplanung –

---

**Begründung**  
**zum**  
**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VI-140fa VE**  
**„Yorckdreieck“**  
für das Grundstück  
Yorckstraße 35-42 (teilweise)  
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg sowie  
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg  
zur Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

01. Oktober 2012



## Inhalt

<b>I</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>1</b>
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	1
2	Plangebiet	1
2.1	Geltungsbereich	1
2.2	Eigentumsverhältnisse	2
2.3	Stadräumliche Einordnung	2
2.4	Bestand und Realnutzung	2
2.5	Denkmalschutz	2
2.6	Erschließung und Versorgung	4
2.6.1	Verkehrliche Erschließung	4
2.6.2	Technische Infrastruktur	5
2.7	Altlasten und Kampfmittel	6
3	Planerische Ausgangssituation	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)	7
3.2	Landesentwicklungsplan für Berlin Brandenburg (LEP B-B)	7
3.3	Flächennutzungsplan	8
3.4	Stadtentwicklungsplanung	8
3.5	Planwerk Innere Stadt 2010	9
3.6	Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel)	10
3.7	Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm	10
3.8	Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	11
3.9	Bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept	11
3.10	Quartiersmanagement Schöneberger Norden	12
3.11	Bestehendes Planungsrecht	12
3.12	Städtebaulicher Rahmenvertrag zur Entwicklung des Gleisdreiecks	12
3.13	Entwurf des Bebauungsplans VI-140	13
3.14	Lärmaktionsplan 2008	13
<b>II</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>14</b>
1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	14
2	Intention des Planes	15
3	Vorhaben	15
3.1	Projektbeschreibung	15
3.2	Verkehrerschließung	16
4	Durchführungsvertrag	17
5	Sonstige vertragliche Regelungen	17
6	Umweltbericht	18
6.1	Einleitung	18
6.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	18
6.1.2	Darstellung der für die Planung relevanten fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	18
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
6.2.1	Untersuchungsrahmen	23

	6.2.2	Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	24
	6.2.3	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	32
	6.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	50
6.3		Zusätzliche Angaben	51
	6.3.1	Technische Verfahren und verwendete Unterlagen	51
	6.3.2	Umweltmonitoring	54
6.4		Allgemein verständliche Zusammenfassung	54
7		Wesentlicher Planinhalt	56
8		Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen	57
	8.1	Art der baulichen Nutzung	57
	8.1.1	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb / Fachmarkt	57
	8.1.2	Verkehrsflächen	65
	8.2	Maß der Nutzung	66
	8.2.1	Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ)	66
	8.2.2	Geschossfläche	67
	8.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	67
	8.2.4	Höhe baulicher Anlagen	68
	8.3	Stellplätze	70
	8.4	Grünordnerische Festsetzungen	70
	8.5	Immissionsschutz	73
	8.5.1	Lärm	73
	8.5.2	Luftschadstoffe	78
	8.5.3	Lichtimmissionen	80
	8.5.4	Geh- und Fahrrechte	81
	8.5.5	Verwendung von Brennstoffen	82
	8.6	Außerkräfttreten verbindlicher Festsetzungen	82
	8.7	Nachrichtliche Übernahme	82
9		Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB VI-140fa VE	83
10		Auswirkungen des Bebauungsplans	89
	10.1	Belange des Allgemeinwohls	89
	10.2	Bodenrechtliche Auswirkungen	89
	10.3	Städtebauliche Auswirkungen	89
	10.4	Auswirkungen auf den Verkehr	89
	10.5	Auswirkungen auf die Kultur und den Denkmalschutz	90
	10.6	Auswirkungen auf die Umwelt	90
	10.7	Auswirkung auf den Gender Mainstream	91
	10.8	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	91
	10.9	Bodenordnung	92
	10.10	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	92
<b>III</b>		<b>Verfahren</b>	<b>93</b>
1		Teilungsbeschluss	93
2		Bekanntmachung im Amtsblatt	93
3		Mitteilung der Planungsabsicht VI- 140 fa VE	93
4		Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB VI-140	95
5		Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 1 BauGB VI-140	95

6	Fassadenwettbewerb Hellweg	96
7	Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VI-140fa VE	96
8	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	96
<b>IV</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>99</b>
<b>V</b>	<b>Anhang</b>	<b>101</b>
1	Textliche Festsetzungen	101



## **I Planungsgegenstand**

### **1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

Das Plangebiet Yorckdreieck liegt innerhalb des sogenannten Gleisdreiecks überwiegend im Ortsteil Kreuzberg des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg sowie mit kleineren Flurstücken im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Das Areal soll nach Beendigung der für die letzten Jahre prägenden Zwischennutzung als Baulogistikzentrum für den Potsdamer Platz und große innerstädtische Verkehrsprojekte sowohl städtebaulich als auch landschaftsplanerisch neu geordnet werden. Das Entwicklungskonzept für das Gebiet des Gleisdreiecks sieht als Nachfolgenutzung im Wesentlichen die Anlage eines großzügigen Stadtparks und mehrere Baufelder zur Arrondierung der angrenzenden Stadtteile vor. Planungsrechtlich wurden diese Entwicklungsziele durch Aufstellung des Rahmenbaugebungsplans VI-140 umgesetzt, der bis zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und deren Auswertung, geführt wurde. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VI-140fa VE wird wie der Rahmenplan von den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg gemeinsam durchgeführt, da sich der überwiegende Anteil des Geltungsbereichs im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und an der Yorckstraße einige Flurstücke im Bezirk Tempelhof-Schöneberg befinden.

Das Plangebiet diente ursprünglich Bahnbetriebszwecken, ist allerdings inzwischen größtenteils von dieser Nutzung freigestellt. Ein kleiner Anteil am westlichen Geltungsbereichsrand ist nicht aus der Planfeststellung entlassen worden. Seit Jahrzehnten wurde das Areal durch kleinteilige Gewerbebetriebe genutzt, so dass es als ungeordnet angesehen wurde. Diese städtebaulich unbefriedigende Situation soll nunmehr behoben werden. Wesentliches Ziel ist es, eine neue Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Standort einzufügen. Dies ist insbesondere auch auf Grund der guten Einsehmöglichkeiten von den angrenzende S-Bahntrassen von besonderer Bedeutung. Darüber hinaus soll die Yorckstraße baulich gefasst werden und eine urbane ansprechende Architektur erhalten. Dies war mit der vorhandenen kleinteiligen Gewerbebestruktur nicht umsetzbar.

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat am 29. Juni 2010 die Teilung des Bebauungsplanes VI-140 und die Aufstellung des Bebauungsplanes VI-140f für das Yorckdreieck beschlossen, der Bezirk Tempelhof-Schöneberg am 28. September 2010. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-140fa VE liegen konkrete Planungen für die Realisierung eines Bau- und Gartenmarktes mit einem Zoofachmarkt der Firma HELLWEG mit ca. 11.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche sowie eines Nahversorgers mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche (im Geltungsbereich des benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplan VI-140fb VE) vor. Auf dem Dach des Bau- und Gartenmarktes ist eine für den Schul- und Vereinssport geeignete ungedeckte Sportanlage als teilweiser Ausgleich für das bestehende Sportfreiflächendefizit der Bezirke vorgesehen. Das Bebauungsplanverfahren für den Bau- und Gartenmarkt / Zoofachmarkt soll Vorhaben bezogen unter der Nr. VI-140fa VE durchgeführt werden. Das Bebauungsplanverfahren für den Nahversorger wird getrennt davon durchgeführt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes VI-140fa VE werden die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der großflächigen Einzelhandelseinrichtung Fachmarkt geschaffen.

Die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist erforderlich, da die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen ist und die angestrebte Entwicklung ohne Bebauungsplan nicht möglich ist.

### **2 Plangebiet**

#### **2.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Yorckstraße 35-42 zwischen den Gleisanlagen, der Grenze zur öffentlichen Parkanlage Gleisdreieck, dem Geltungsbe-

reich des VI-140fb VE und der Yorckstraße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg sowie im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,56 ha.

## 2.2 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme des Flurstücks 266 (Yorckstraße 40) befindet sich die Fläche des Baugebiets in privatem Eigentum von Semer GmbH und Ko-Immobilien KG.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Yorckstraße befindet sich in öffentlichem Eigentum und das Flurstück 226 für den U-Bahneingang befindet sich im Eigentum der BVG.

## 2.3 Stadträumliche Einordnung

Der in der Berliner Innenstadt liegenden Geltungsbereich befindet sich überwiegend im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg (Grundstück Yorckstraße 35,42) und mit den Grundstücken Yorckstraße 38-41 (Flurstücke 2263/27, 277, 226, 2265/25, 437) im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg. Er ist Teil eines der Baufelder, die innerhalb des sogenannten Gleisdreiecks liegen. Das Gelände des Gleisdreiecks wird in großen Teilen als öffentlicher Park bzw. von der Bahn genutzt.

Im Nordwesten und im Nordosten ist das Plangebiet von Bahntrassen tangiert, wobei sich im Südosten der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VI-140fb VE anschließt. Im Norden liegt die sogenannte Gleisinsel, die zurzeit durch eine Beachvolleyballanlage zwischengenutzt wird.

Unmittelbar westlich und in Teilen östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Vorhaltefläche für die S-Bahntrasse S 21, des 3. Bauabschnitts der Trasse vom (Potsdamer Platz kommend). Für deren Realisierung wird von einem Zeithorizont von in 20 bis 30 Jahren ausgegangen.

Der östliche Bereich ist zurzeit angebösch und liegt bis zu 5 m höher als das Straßenniveau der Yorckstraße. Städtebaulich prägenden Charakter hat die gegenüberliegende südliche 5- bis 6-geschossige Blockrandbebauung an der Yorckstraße zwischen Katzler- und Bautzener Straße. Desweiteren erhält der Bereich durch die angrenzenden denkmalgeschützten Yorckbrücken einen besonderen Charakter.

## 2.4 Bestand und Realnutzung

In der Vergangenheit erfolgte eine Nutzung des Plangebietes durch verschiedene Gewerbebetriebe, insbesondere Autohandel, Autoreparatur und eine Tankstelle. Nach Kündigung der gewerblichen Verträge wurde das Areal Anfang 2011 geräumt. Am östlichen Rand des Planungsgebietes befindet sich eine steile Böschung. Diese Aufschüttung ist bis zu 5 m höher als das angrenzende Gelände. Die höher gelegenen Flächen sind derzeit von der Yorckstraße aus über eine Rampe erschlossen.

Im südlichen Rand wird das Plangebiet unterirdisch von der U-Bahnlinie 7 gekreuzt. Sie wurde in „offener“ Bauweise hergestellt und verläuft deshalb in relativer Oberflächennähe. Dementsprechend verfügt sie nur über eine geringfügige Überdeckung, auf der geplanten Baufläche 1,0 m bis 2,40 m.

## 2.5 Denkmalschutz

Für das Bebauungsplangebiet nennt das aktuelle öffentliche Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin, Stand 15. Mai 2001, ABI. Nr. 29 vom 14.06.2001, und in der jeweils fortgeschriebenen Fassung, Stand 20.02.2012) keine weiteren denkmalschutzrechtlich geschützten Denkmalbereiche, Baudenkmale oder Bodendenkmale.

### Baudenkmale in unmittelbarer Umgebung

Baudenkmale gemäß der Denkmalliste Berlin in unmittelbarer Umgebung des Bebauungsplangebietes sind:



Yorckstraße, Yorckbrücken einschließlich Widerlager, 1883-1932 u. a. von Franz Schwechten, Heinrich Seidel (D)

Yorckstraße, S-Bahnhof Yorckstraße, 1902-03 von Karl Cornelius

Yorckstraße 47-48 Doppelmietshaus (von 1886 von Richter & Henning)

### **Bodendenkmale**

Für den beplanten Bereich nennt das aktuelle öffentliche Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin, Stand 15. Mai 2001, ABl. Nr. 29 vom 14.06.2001, und in der jeweils fortgeschriebenen Fassung, Stand 20.02.2012) derzeit keine Bodendenkmale.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens VI-140 erfolgte vom Landesdenkmalamt Berlin, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege jedoch der Hinweis, dass das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans VI-140 als archäologisches Verdachtsgebiet mit zahlreichen ur- und frühgeschichtlichen Fundplätzen zu betrachten ist. Es handelt sich hierbei um einen neuzeitlichen Friedhof. Das weitere Auftreten von Bodenfunden ist zu erwarten. Aus diesem Grund sollen alle Bodeneingriffe innerhalb des Plangebietes im Vorfeld mit der Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abgestimmt werden.

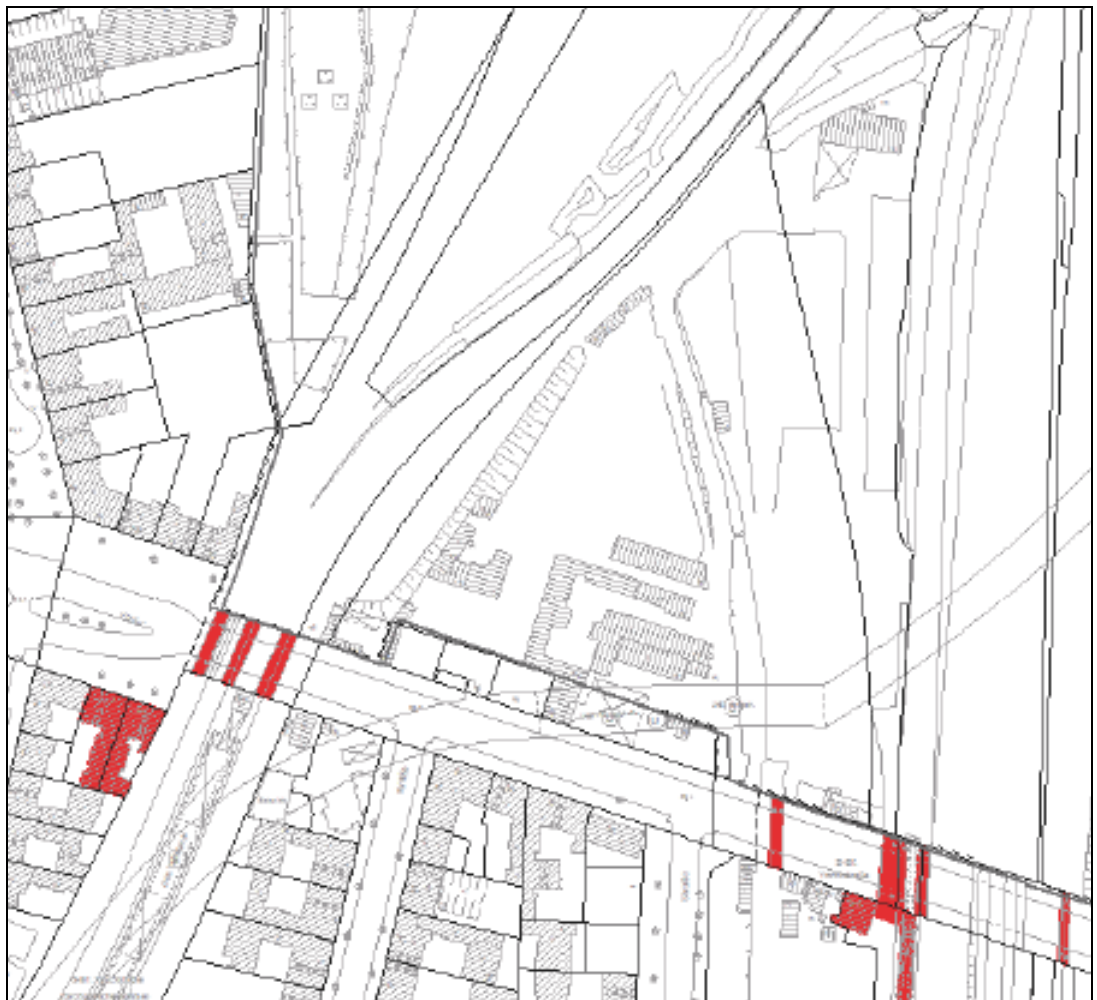


Abb. 1: Ausschnitt aus der Denkmalkarte Berlin, Stand: 2011

## 2.6 Erschließung und Versorgung

### 2.6.1 Verkehrliche Erschließung

#### Individualverkehr

Der Geltungsbereich grenzt im Süden an die stark befahrene Yorckstraße, eine übergeordnete Straßenverbindung an und wird auch von dort erschlossen.

Die derzeitigen Kfz-Belastungen in der Spitzenstunde am Nachmittag wurden an den Knotenpunkten der Yorckstraße zwischen der Kulmer Straße und der Katzbachstraße am Donnerstag, den 25. November 2010 im Zeitbereich 15.00 bis 18.00 Uhr und am Sonnabend, den 27. November 2010 im Zeitbereich 10.00 bis 13.00 Uhr erfasst, (IGS, Februar 2011). Der Leistungsnachweis basiert auf den Belastungen am normalen Werktag, da die richtungsbezogenen stündlichen Querschnittsbelastungen am Samstag deutlich niedriger liegen. Die Belastungen auf der Yorckstraße in Fahrtrichtung Südosten sind durchweg deutlich stärker als in der Gegenrichtung. Die absolute Spitzenstunde liegt dabei in der Zeit zwischen 16.15 Uhr bis 17.15 Uhr, wobei sich jeweils die Stunde davor und danach nur sehr geringfügig von der absoluten Spitzenstunde unterscheidet.

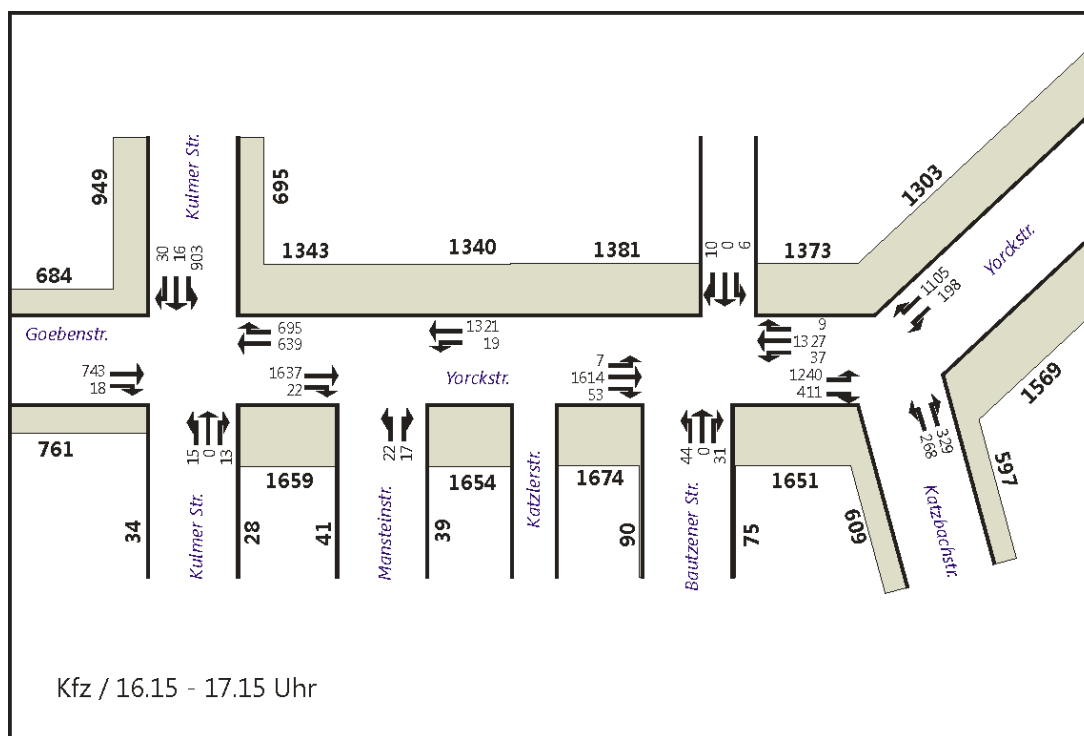


Abb. 2: KFZ-Belastung in der Spitzenstunde

Es wurde festgestellt, dass sich die Verkehrsströme der Kulmer Straße und der Goebenstraße addieren und zu einer relativ hohen Auslastung der Yorckstraße im Abschnitt zwischen der Kulmer Straße und der Katzbachstraße führen. Die größte Querschnittsbelastung wird dabei auf der Yorckstraße im Abschnitt zwischen der Katzbachstraße und der Bautzener Straße mit insgesamt 3.055 Kfz/h im Querschnitt erreicht.

Insgesamt wird nach der vorliegenden aktuellen Erhebung 2011 von 35.800 KFZ / 24 h werktags und einem LKW-Anteil von 2,3 % (824 Lkw's) ausgegangen. Die Verkehrserhebung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus dem Jahr 2009 hat für die Yorckstraße 37.100 Kfz / 24 h werktags mit einem Anteil von 600 Lkw's (1,6 %) ermittelt. Die aktuellen Zählungen, die niedriger als die Verkehrserhebungen des Senats sind, können als Leistungsfähigkeitsbetrachtung zugrunde gelegt werden, da sie den weiter moderaten Rückgang des Verkehrs verdeutlichen. Da von einer kurzfristigen Realisierung des Vorhabens ausgegangen wird, ist die Verwendung der aktuell erfassten Verkehrsmengen für die Leistungsfähigkeitsbetrachtung gerechtfertigt.

Das Gutachten zeigt für die direkt angrenzende Bautzener Straße, dass in der Bautzener Straße kein Durchgangsverkehr vom und zum Baumarkt zu erwarten ist. Der ermittelte Verkehr von 20 zusätzlichen Fahrzeugen in der Spitzenstunde rekrutiert sich direkt aus der Wohngebiet Bautzener Straße.

Vorliegendes Gutachten: IGS – Ingenieurgesellschaft Stolz mbH: Einrichtung eines Hellweg-Baumarktes an der Yorckstraße - Einschätzung des Verkehrsaufkommens der neuen Nutzungen, Projekt A1285 / Februar 2011

### **Rad- und Fußgängerverkehr**

Die Planung für den Stadtpark sieht sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung neue Rad- und Fußgängerverbindungen, die z.T. Bedeutung als übergeordnete städtische Verbindung (Berlin-Leipzig) haben, vor.

Im Bereich der Yorckstraße befinden sich Nebenrouten für den Radverkehr.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Östlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich der S-Bahnhof Yorckstraße mit den S-Bahnlinien S 2 (Blankenfelde – Bernau) und S 25 (Teltow Stadt – Henningsdorf). Im Geltungsbereich befinden sich zwei U-Bahn Ein- und Ausgänge der U-Bahnlinie 7 (Rathaus Spandau – Rudow). Die U-Bahntrasse führt durch den Geltungsbereich. Im Bereich der Passarelle des U-Bahnausgangs ist die Deckenoberkante nur ca. 1 m unter Gelände.

Südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich der S-Bahnhof Yorckstraße / Großgörschenstraße S-Bahnlinie S 1 (Wannsee – Oranienburg). Die Metrolinie M 19 (S - Bahnhof Grunewald – Mehringdamm) mit Haltestelle „Katzbachstr.“ an der Ecke Yorckstraße / Katzbachstraße ergänzt das ÖPNV-Angebot.

Langfristig soll durch den Bau der S-Bahnlinie S 21 eine weitere Nord-Süd-Verbindung realisiert werden, die den Haltepunkt S-Bahnhof Yorckstraße mit Südkreuz und Hauptbahnhof verbindet. Mit deren Bau ist frühestens ab dem Jahr 2020 zu rechnen.

## **2.6.2 Technische Infrastruktur**

Hinsichtlich der Erschließung mit technischer Infrastruktur ist das Gebiet grundsätzlich über die in den Straßenverkehrsflächen liegenden Versorgungsleitungen erschlossen.

### **Trinkwasser / Löschwasser**

Das Plangebiet grenzt an die Yorckstraße an, in der Wasserversorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB) liegen. Die innere Erschließung der Trinkwasserversorgung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

### **Mischwasser, Regenwasser**

In der Yorckstraße befindet sich eine Abwasserdruckrohrleitung DN 1000. Diese Leitung ist in Betrieb und muss erhalten bleiben. Straßenkappen und Straßendeckel sind auf das neue Geländeniveau anzupassen. Das zu planende Abwasserkanalnetz ist an das vorhandene öffentliche Kanalnetz anzuschließen, Anzahl und Lage der Anschlusspunkte und die technische Ausgestaltung sind mit der Berliner Wasserbetriebe abzustimmen.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerks Berlin VI, Genthiner Straße. Für dieses Einzugsgebiet wurde gemäß der Sanierungserlaubnis für die Mischwasserleitungen in die Oberflächengewässer seitens der Berliner Wasserbetriebe eine Sanierungskonzept erstellt. Bereits im Bebauungsplanverfahren VI-140 wurde von Seiten der BWB darauf hingewiesen, dass Regenwasser-Hausanschlüsse nur mit einer starken Einschränkung der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen möglich sind. Die seitens der Berliner Wasserbetriebe auferlegte Einleitungsbeschränkung bezüglich der Niederschlagsentwässerung auf 10 l/s für die überplanten Grundstücke ist unbedingt einzuhalten.

Für das Vorhaben wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet (Kemper 2012). Die Flächengröße der asphaltierten Anlieferung und dem Warenfreilager (einschließlich Zufahrt) beträgt 3.640 m<sup>2</sup>. Die auf diesen Flächen anfallenden Niederschläge sollen in den Mischwasserkanal der Yorckstraße eingeleitet werden. Auf Grund der begrenzt möglichen Einleitungsmenge ist eine Rückhaltung erforderlich.

Anfallendes Niederschlagswasser von den Dachflächen des Bau- und Gartenmarktgebäudes soll gefasst, gesammelt und in unterirdische Rigolensysteme eingeleitet und zur Versickerung gebracht werden. Das anfallende Niederschlagswasser der Wege-, Fahr-, und Stellplatzflächen soll durch entsprechende Oberflächengefälleausbildung in zwischen den Stellplatzreihen angelegte Muldenflächen entwässert, dort zur Versickerung gebracht und somit dem Grundwasser wieder zugeführt werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich genehmigungsfähig, sofern keine Altlasten vorhanden sind und ein Abstand zum Grundwasser von mindestens 1,0 m eingehalten wird.

### **Elektrizität**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen. Eine Anbindung des Grundstücks an die vorhandenen Netze der Vattenfall GmbH ist grundsätzlich möglich.

### **Gas**

Innerhalb der Yorckstraße befinden sich Gasrohrleitungen, die für die Versorgung des Gebietes mit Gas zur Verfügung stehen. Die Anbindung an das vorhandene Netz ist mit den Berliner Gaswerken (GASAG) abzustimmen.

### **Fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen**

#### **Telekommunikationslinien**

Ein Telekommunikationsnetz ist im Plangebiet zu installieren.

#### **Fernwärme**

Das Gebiet ist (Stand 2012) nicht mit Fernwärme erschlossen.

## **2.7 Altlasten und Kampfmittel**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen zwei altlastenverdächtige Grundstücke.

Das Grundstück Yorckstraße (36-)38 wird unter der Nr. 9780 im Bodenbelastungskataster geführt. Das Grundstück wurde nachweislich seit 1991 als Tankstelle genutzt. Die Vorbebauung (Wohnhaus, KFZ-Handel, Schrottplatz) wurde ca. 1965 zur Vorbereitung des U-Bahn-Tunnels, der das Grundstück quert, geräumt. 1995 erfolgten anlässlich des Umbaus der Tankstelle umfangreiche Bodenuntersuchungen (Gutachten der Fa. Lntergeo vom 10. Januar 1996). Dabei ergaben sich punktuell erhöhte Schadstoffgehalte in Bodenproben bzw. Bodenluft. Bei der nachfolgenden Grundwasseruntersuchung wurde keine relevante Belastung festgestellt. 1996 erfolgten im Zuge der Tiefbauarbeiten Maßnahmen zur Sanierung der erkannten Belastungen im Baubereich. Im Ergebnis der ausgeführten Maßnahmen konnte die Belastungssituation am Standort nachvollzogen und bewertet werden. Der Vorgang wurde abgeschlossen. Aktueller Handlungsbedarf bestand nicht. Die Fläche wurde aufgrund der anhaltenden Nutzung als Tankstelle weiterhin als „Verdachtsfläche“ im Sinne des § 2 (4) BbodSchG bewertet. Im Jahr 2011 wurde unter Begleitung des Umweltamtes Friedrichshain-Kreuzberg das Grundstück sachgerecht saniert. Tankanlagen und Bodenbelastungen wurden bis auf Restkontaminationen beseitigt.

Die Grundstücke Yorckstraße 40 und 41 werden unter der Nr. 823 im Bodenbelastungskataster geführt. Die Aufnahme erfolgte aufgrund der Vornutzung durch einen Gießereischrottbetrieb. Die Auswertung der Bauakten bestätigte die Vornutzung als Schrotthandlung. Der Altlastenverdacht hat sich bestätigt. Konkrete Erkenntnisse über die tatsächliche

Nutzung der Fläche und den Nutzungszeitraum liegen nicht vor. Zur Vorbereitung des Bauvorhabens wurden für den Bereich Yorckstraße 39-41(BBK 823) orientierende Untersuchungen ausgeführt (Gutachten Fa. GUD, und KIWA vom 3.1.11). Ausgeführt wurden 2 Bohrsondierungen 12/10 und 13/10. Festgestellt wurde eine geringmächtige Aufschüttung <1m, Schadstoffanalytik ergab erhöhte Schwermetallgehalte (z.B. Blei 395 mg/kg, Zink 1090 mg/kg, Arsen 36 mg/kg). Das Entsorgungskonzept sieht einen Bodenabtrag von 0,5 m vor.

Für beide Flächen ist keine Beeinträchtigung der vorgesehenen Flächenausweisung anzunehmen.

Im östlichen Teil des Planungsgebietes wurden erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt. Diese haben mit hoher Wahrscheinlichkeit nutzungsspezifische Ursachen. Es kann sein, dass lokal engräumig und auch nur in sehr geringem Umfang ein Bodenaustausch erforderlich wird. Grundwassersanierungen sind nicht erforderlich.

Im Zuge der Baumaßnahme ist eine fachbautechnische Aushubüberwachung erforderlich. Einige Böden werden nach LAGA als > Z2 eingestuft und dürfen daher nicht mehr eingebaut werden, (Näheres zu Altlasten siehe den Umweltbericht, Schutzgut Boden Kap. II 6.2.2.3.1 Bestand).

Die Ermittlungen durch SenStadt XOA (03.04.2007) hat keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Bereich des Rahmenbebauungsplanes IV-140 für das gesamte Gleisdreieck ergeben, so dass keine Kampfmittelsuche veranlasst wird. Da das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden, sind im Rahmen von Erd- oder Bautätigkeiten die Sicherheitsanforderungen zu gewährleisten.

### **3 Planerische Ausgangssituation**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)**

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007), seit 1. Februar 2008 in Kraft, legt die Grundsätze der Raumordnung fest und bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg. Dieser ist Grundlage für alle nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere sind in § 5 LEPro 2007 die Grundsätze zur Siedlungsentwicklung festgelegt.

Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VI-140fa VE, die Sicherung eines Fachmarktes mit einem beschränkten zentrenrelevanten Sortiment, entsprechen den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung. Dies sind:

- Die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche (§ 5 Abs. 1 LEPro),
- der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, insbesondere die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen (§ 5 Abs. 2 LEPro),
- die Orientierung der Siedlungsentwicklung an der Verkehrsinfrastruktur in raumordnerisch festgelegten und durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossenen Siedlungsbereichen (§ 5 Abs. 3 LEPro),
- die Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels sowie die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung). Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden (§ 5 Abs. 4 LEPro)

#### **3.2 Landesentwicklungsplan für Berlin Brandenburg (LEP B-B)**

In der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Berlin Brandenburg (LEP B-B) ist das Bebauungsplangebiet als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt, (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009, GVBl. Nr.

11 vom 14.05.2009, S. 182). Gemäß der textlichen Festlegung 4.5 (Z) Abs.1 Nr. 2 ist die Entwicklung von Siedlungsflächen im Gestaltungsraum Siedlung möglich.

Darüber hinaus formuliert der LEP B-B Zielvorgaben für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen. Demnach sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot, textliche Festlegung 4.7 Abs. 1) und sollen nur dort zugelassen werden, wo deren Nutzung nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigt (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot, textliche Festlegung 4.7 Abs. 2). Überdies müssen neue großflächige Einzelhandelseinrichtungen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot, textliche Festlegung 4.7 Abs. 3). Jede Einzelhandelseinrichtung erfüllt in Berlin das Konzentrations- und Kongruenzgebot.

Gemäß Grundsatz 4.9 sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment in Zentralen Orten auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 % nicht überschreitet.

Bei großflächigem Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist demnach die alleinige Bindung an das Gemeindegebiet ausreichend (4.9 (G)). Um eine funktionale Schwächung der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur zu vermeiden, ist die Beschränkung der Summe aller zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtfläche, bezogen auf das jeweilige Vorhaben geboten.

Die Zentrenverträglichkeit wurde gutachterlich untersucht und bestätigt, (Beratungsbüro Standort Handel, Berlin 10.05.2011). Eine Vereinbarkeit mit oben genannten Zielvorgaben wird durch eine Begrenzung der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche sowie der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Kern- und Randsortimente gewährleistet. Den Festlegungen des LEP B-B wird auf diese Weise Rechnung getragen, so dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Zielvorgaben des Landesentwicklungsplans entspricht.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 09. Juni 2011 (ABl. S. 2343), ist das Baufeld Yorckdreieck als „Gemischte Baufläche M1“ dargestellt. M1-Flächen sind Bereiche mit hoher Nutzungsintensität und -dichte sowie mit vorwiegendem Kerngebietscharakter.

Aus der Darstellung „Gemischte Baufläche M1“ sind grundsätzlich Sondergebiete, in denen großflächige Einzelhandelseinrichtungen allgemein zulässig sind, entwickelbar.

Am westlichen Geltungsbereichsrand ist eine Teilfläche eines bahnbegleitenden Grünzuges dargestellt. Der Grünzug reicht in der Darstellung südlich der Yorckstraße weit in die Wohngebiete bzw. in vorhandene Katzlerstraße hinein. Mit Blick auf die städtebaulichen Strukturen ist die dargestellte Breite als symbolische Breite zu interpretieren, was auch für die Fortführung des Grünzuges nach Norden gilt. Da der Flächennutzungsplan grundsätzlich stark generalisiert, können Lageabweichungen bei Übertragung des Grünzuges in die Realität resultieren. Es ist daher davon auszugehen, dass die Breite der Grünzuges auch nördlich der Yorckstraße an die Realität anzupassen ist und der symbolische Grünzuges tatsächlich schmaler ist. Der direkt an die Bahnanlagen angrenzende Grünzug wird demnach durch den Bebauungsplan nicht überplant.

Der Geltungsbereich befindet sich im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Die Yorckstraße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

### **3.4 Stadtentwicklungsplanung**

#### **Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3**

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 wurde am 12. April 2011 beschlossen und schreibt den StEP Zentren 2020 aus dem Jahr 2005 fort. Der StEP Zentren 3 enthält gesamtstädtische Ziele, Leitlinien und Steuerungsgrundsätze sowie ein gesamtstädtisches Zentrenkon-

zept, mit dem die zu erwartenden Entwicklungen durch Qualitätskriterien und Orientierungsgrößen gesteuert werden soll. Gemeinsam mit anderen gesamtstädtischen Konzepten bildet er den Handlungsrahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur.

Mit Blick auf aktuelle Entwicklungstendenzen der Einzelhandelsentwicklung führt der StEP Zentren 3 aus:

Vorrangige stadtentwicklungsplanerische Ziele sind:

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

Wichtig für Berlin und seine Zentrenstruktur ist:

- Nahversorgungssortimente wie Lebensmittelangebote wohnungsnah zu sichern und zu entwickeln,
- Angebote wie Bekleidung, Bücher und Haushaltswaren als zentrenrelevante Sortimente in den städtischen Zentren zu halten und für sie neue Perspektiven zu schaffen sowie
- Fachmärkten, wie Möbelhäuser, Baumärkte und Gartencenter, die sich aufgrund ihrer Flächenansprüche vielfach nicht in die gewachsenen Zentren integrieren lassen, Komplementärstandorte anzubieten.

Das Areal „Yorckdreieck kann – bezogen auf die geplante Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes – als Komplementärstandort angesehen werden.

#### **Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen**

Im Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen aus dem Jahr 2000 wird das Baufeld Yorckdreieck als nachrangig zu entwickelnder Standort für Wohnbauflächen bzw. für Wohnanteile in gemischten Bauflächen dargestellt. Dies entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans insofern, da dieser die Fläche als gemischte Baufläche M1 bzw. als Bereich mit vorwiegendem Kerngebietscharakter darstellt, in dem auch Wohnen zulässig sein kann. Solche Bereiche sollen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur und können in untergeordnetem Maß auch dem Wohnen dienen.

#### **Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr**

Im StEP Verkehr für das Jahr 2025 ist die Yorckstraße sowohl im Bestand als auch in der Planung als übergeordnete Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe II enthalten.

### **3.5 Planwerk Innere Stadt 2010**

Das Planwerk Innere Stadt 2010 wurde am 11. Januar 2011 durch den Senat von Berlin beschlossen. Es beruht auf dem 1999 als städtebauliches Leitbild für eine Reurbanisierung und Revitalisierung der historischen Mitte und der City-West vom Berliner Senat beschlossenen Planwerk Innenstadt, das eine nachhaltige Stadtentwicklung vorsieht, die mit den Schlagworten „kompakte Stadt“, „Stadt der kurzen Wege“ und „sozial gemischte Stadt“ verbunden ist. Es folgt dem Leitbild der kritischen Rekonstruktion.

Das Planwerk Innenstadt wird durch das Planwerk Innere Stadt 2010 sowohl räumlich als auch methodisch erweitert und ergänzt. Dieses stellt ein mögliches baulich-räumliches Bild für Teile des Bereichs innerhalb des S-Bahn-Rings dar. Im Vordergrund steht neben der Ausdifferenzierung von Räumen bzw. Adressen (Profilierung der „Kieze“) die Verknüpfung ortsbezogener und gesamtstädtischer Planungen.

Das Planwerk Innere Stadt schlägt für das Baufeld Yorckdreieck eine mehrteilige Blockrandbebauung vor. Bei den dargestellten Baukörpern handelt es sich jedoch um Gebäudechiffren, die beispielhaft sind und aufgrund der Dynamik von Planungsprozessen ggf. modifiziert werden müssen. In einem der im Planwerk formulierten Schwerpunkträume liegt das Baufeld nicht.

### **3.6 Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel)**

Mit Aufnahme der Leitlinien des Stadtentwicklungsplans Teil 1 und Teil 2 (2020) in die Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind auch diese bei der Anwendung der AV zu beachten (AV Einzelhandel Punkt 3.6.1). Hiernach sollen Bau- und Gartenmärkte eine Bruttogrundfläche von 15.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Damit sollen die Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung, eine Zunahme des Individualverkehrsaufkommens sowie eine Tendenz zur Auflösung städtischer Strukturen vermieden werden.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Verträglichkeitsanalyse (Beratungsbüro Standort Handel, 10. Mai 2011) beurteilt die in Punkt 2.3 der AV Einzelhandel genannten Gebote (Konzentrations- und Kongruenzgebot sowie dem Beeinträchtigungsverbot) wie folgt:

„Dem Konzentrations- und Kongruenzgebot wird nach Auffassung des Gutachters dadurch entsprochen, dass das Vorhaben in einem zentralen Ort geplant ist und der zentralörtlichen Versorgungsfunktion einschließlich seines Verflechtungsbereiches entspricht. Angebote des Bau- und Gartenmarktes sind ... im Innenstadtbereich kaum vorhanden, hierfür besteht ein großer Bedarf, der an vorgesehenem Standort gedeckt werden kann. Durch die Beschränkung der zentrenrelevanten Verkaufsfläche des Marktes auf 10 % wird gesichert, dass die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet und bestehende Zentren nicht geschwächt werden, womit dem Beeinträchtigungsverbot entsprochen wird.“

Die Zuordnung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zu Siedlungsschwerpunkten, durch die eine integrierte Ansiedlung innerhalb städtischer Zentren und Nebenzentren erreicht werden soll, ist Ziel des Integrationsgebots. Auf die siedlungsstrukturelle Verträglichkeit und städtebauliche Einbindung ist hinzuwirken.

Hinsichtlich des Integrationsgebotes ist festzustellen, dass es sich um einen nicht integrierten Standort handelt, da das Vorhaben weder einem Städtischem Zentrum zugeordnet ist noch in Randlage eines Zentrums liegt.

### **3.7 Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm**

Durch das Landschafts- einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.07.1994 (Amtsblatt für Berlin S. 2331), zuletzt geändert am 27.06.2006 (ABl. S. 2350)) werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Prozess des Wandels und der Entwicklung der Stadt integriert. Die Vorgaben des Programms sind behördenverbindlich. Dargestellt sind die Ziele in den Programmplänen Naturhaushalt / Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild sowie Erholung und Freiraum.

#### **Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz**

Das Plangebiet ist als Grün- und Freifläche dargestellt. Aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit sollen diese erhalten und entwickelt werden.

#### **Programmplan Biotop- und Artenschutz**

Das Gebiet Yorckdreieck ist im Programmplan Biotop- und Artenschutz als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen eingestuft. In diesen werden insbesondere der Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna, die Kompensation



von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung sowie die Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands gefordert. Auf Erhalt wertvoller Biotope und die Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterung und Nachverdichtung ist zu achten.

### **Programmplan Erholung und Freiraumnutzung**

Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung ist das Plangebiet mit Ausnahme des westlichen, an der S-Bahntrasse liegenden Randbereichs als Sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dargestellt. In diesen sind insbesondere Freiflächen und Erholungspotentiale zu erschließen, Wegeverbindungen zu entwickeln, Schutzpflanzungen im Falle angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung vorzunehmen und Dächer bzw. Fassaden an öffentlichen Gebäuden zu begrünen. Der westliche Randbereich ist als Grünfläche / Parkanlage dargestellt, in der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten entwickelt, störende und beeinträchtigende Nutzungen ausgelagert und Aufenthaltsqualitäten verbessert werden sollen.

### **Programmplan Landschaftsbild**

Das Gebiet Yorckdreieck liegt innerhalb des städtischen Übergangsbereichs mit Mischnutzungen, in dem u. a. charakteristische Stadtbildbereiche sowie markante Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung erhalten und entwickelt, ortstypische Gestaltelemente berücksichtigt und der Grünanteil auf Infrastrukturf lächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen) entwickelt werden sollen.

### **Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption**

Das Landschafts-/ Artenschutzprogramm wurde im Jahr 2004 um die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption ergänzt. Im Rahmen der Konzeption wurden Suchräume und Flächen ermittelt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. Das Bau Feld Yorckdreieck liegt außerhalb einer solchen Ausgleichsfläche und ist damit nicht Teil der Ausgleichsflächenkonzeption.

## **3.8 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)**

### **Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Friedrichshain-Kreuzberg**

In der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung Friedrichshain-Kreuzberg (Stand 07.11.2005) sind die Entwicklungsziele für das gesamte Gleisdreieck bereits einbezogen. Der Teil des Plangebietes, der im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg liegt, ist als Kerngebiet ausgewiesen. Somit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch den Zielen der BEP.

### **Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Tempelhof-Schöneberg**

Der südliche, an die Yorckstraße angrenzende Teil des Plangebietes liegt im Bezirk Tempelhof-Schöneberg und innerhalb der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung Schöneberg-Ost. Die Yorckstraße ist als „sonstige überörtliche Hauptverkehrsstraße“ ausgewiesen, für die im Geltungsbereich liegende Teilfläche nördlich der Yorckstraße enthält der Plan keine Aussagen.

## **3.9 Bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

### **Friedrichshain-Kreuzberg**

Im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts (BSM, beschlossen durch die BVV am 23.Mai 2012) ist der Standort Yorckdreieck nicht betrachtet. Der Standort Yorckstraße kann nur als nicht integrierter Standort gemäß AV Einzelhandel 2007 betrachtet werden.

### **Tempelhof-Schöneberg**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Tempelhof-Schöneberg (Stand Oktober 2009) ergänzt den STEP Zentren 2020 um bezirkliche Ziele und Grundsätze zur zukünftigen Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels. Dies sind insbesondere:

- Grundsätzlich sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (als Kernsortimente) zukünftig nur noch im Haupt-, Stadtteil- und Ortsteilzentrum angesiedelt werden (Grundsatz 2).
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen gleichfalls räumlich gelenkt werden und vorrangig im Zentrumsbereich, in den Stadtteilzentren sowie an den Fachmarktstandorten entwickelt werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Randsortimenten sollen an den Fachmarktstandorten nur in begrenztem Umfang (maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche) und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein, (Grundsatz 4).

Der südliche Teil des Plangebietes, der sich im Bezirk Tempelhof-Schöneberg befindet, liegt außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten Zentren und zentralen Versorgungsbereiche sowie außerhalb der bestehenden Fachmarktstandorte.

#### **3.10 Quartiersmanagement Schöneberger Norden**

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke im Bezirk Tempelhof-Schöneberg gehören zum innerstädtischen Quartiersmanagement-Gebiet Bülowstraße/ Wohnen am Kleistpark.

#### **3.11 Bestehendes Planungsrecht**

##### **Planfeststellung**

Der Geltungsbereich umfasst ursprünglich planfestgestellte Flächen, die dem Bahnbetrieb gewidmet waren. Mit Ausnahme von zwei Teilflächen am westlichen Geltungsbereichsrand sind alle Flächen im Geltungsbereich von der Planfeststellung befreit worden. Die beiden verbliebenen Flächen sind als Zugangsmöglichkeit und Anfahrt für die angrenzenden Bahnanlagen nicht entwidmet worden.

##### **Baunutzungsplan / Baufluchtlinien**

Der Baunutzungsplan von 1958/60 in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958 (BO 58) als übergeleiteter rechtsverbindlicher Bauleitplan weist den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Bahnfläche aus. Bis zu deren Entwidmung, war die Fläche überdies planfestgestellte Bahnfläche. Da Bahnflächen nicht i.S.d. § 173 BBauG übergeleitet wurden, sind Vorhaben auf den Flächen, die aus der Planfeststellung entlassen werden, nach § 34 oder § 35 BauGB zu bewerten. Das Baufeld Yorckdreieck ist innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewerten.

Entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der Yorckstraße verläuft die durch Allerhöchste Cabinets Ordre (ACO) festgestellte Baufluchtlinie vom 29.01.1883.

#### **3.12 Städtebaulicher Rahmenvertrag zur Entwicklung des Gleisdreiecks**

Im September 2005 wurde ein städtebaulicher Rahmenvertrag zwischen dem Land Berlin und der Vivico Real Estate GmbH (jetzt CA Immo Deutschland GmbH) über die weitere städtebauliche Nutzung des Gleisdreiecks abgeschlossen. Dort wurden auch die Baufelder im Bereich des Gleisdreiecks und deren Entwicklungsrahmen bestimmt.

Nach dem städtebaulichen Rahmenvertrag ist das Plangebiet ohne Durchführung des Bebauungsplanverfahrens aufgrund seiner Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Dort wurde für das Baufeld Yorckdreieck im rückwärtigen Bereich Gewerbe mit einer GFZ von 1,0 und einer GRZ 0,5

(Versiegelung und Überschreitung bis maximal 0,75) sowie eine Firsthöhe bis 10 m als zulässig erachtet.

Im straßenbegleitenden Bereich wurde als Nutzungsart Gewerbe (Büro, Dienstleitung, Einzelhandel), eine GFZ von 2,5, eine GRZ von 0,8 sowie eine Firsthöhe bis 25 m als zulässig eingeordnet.

### **3.13 Entwurf des Bebauungsplans VI-140**

Der dem Bebauungsplan VI-140fa VE vorangegangene Rahmenbebauungsplan VI-140 diente als Grundlage für weitere detaillierte Teilbebauungspläne. Das Bebauungsplanverfahren VI-140 wurde bis zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und deren Auswertung geführt. Der Entwurf des Bebauungsplans VI-140, Stand: Dezember 2007, sieht im Bereich des Baufeldes Yorckdreieck ein Kerngebiet mit einer zulässigen GRZ von 1,0 und einer GFZ von 4,0 vor. Die geplanten Festsetzungen sind Teil des städtebaulichen Rahmenvertrages aus dem Jahr 2005.

Die beabsichtigten Festsetzungen im Teilbebauungsplan VI-140fa VE konkretisieren das angestrebte Nutzungskonzept.

### **3.14 Lärmaktionsplan 2008**

Die Yorckstraße ist Teil des Konzeptgebietes Mehringdamm und Gitschiner Straße. Das Konzeptgebiet Mehringdamm liegt am südlichen Rand der inneren Stadt (Großer Hundekopf) im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Es umfasst ein ca. 3,5 m<sup>2</sup> großes Gebiet um das Straßenkreuz Mehringdamm/Wilhelmstraße in Nord-Süd-Richtung und Yorckstraße / Gneisenaustraße bzw. die Kanaluferstraßen / Gitschiner Straße in Ost-West-Richtung.

Das Konzeptgebiet Mehringdamm wie auch die darin liegende Konzeptstrecke Gitschiner Straße stehen exemplarisch für ein Gebiet mit sehr hohen Durchgangsverkehrsteilen, die aufgrund des vorhandenen und geplanten Straßennetzes nicht großräumig verlagerbar sind.

Innerhalb des Gebietes kann durch die Bündelung von Verkehren auf den Straßen mit übergeordneter Verbindungsfunktion eine Entlastung in den Straßen des Ergänzungsnetzes und auch in den nachgeordneten Straßen erreicht werden. Maßnahmen dazu sind insbesondere die Anpassung der Kapazitäten für den Kfz-Verkehr durch entsprechende Dimensionierung der Fahrbahnen und die Gestaltung der Straßenräume. Diese berücksichtigen die geplante Umstufung des Straßennetzes. Die sich ergebenden Handlungsspielräume werden zur Verbesserung der Bedingungen für die lärmarmen Verkehrsarten und der Benutzbarkeit der Straßenräume genutzt. Noch zu prüfen ist die Anordnung differenzierter Höchstgeschwindigkeiten zu Unterstützung der Bündelung.

Temporeduzierungen werden derzeit für die Yorckstraße / Gneisenaustraße nicht weiter verfolgt.

## II Planinhalt

### 1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Plangebiet ist Teil des Yorckdreiecks, das wiederum im südwestlichen Teil des Gleisdreiecks liegt. Dieses befand sich durch die Teilung Berlins in einem politischen Vakuum. In diesem Zeitraum von etwa 40 Jahren fielen die Flächen allmählich brach und wurden zunehmend von Pflanzen- und Tierarten besiedelt. Im Laufe der Jahre entwickelte sich auf diese Weise eine urbane Brache bzw. eine grüne Oase mit ganz eigenem Charakter, die aber von der Öffentlichkeit nicht betreten werden durfte aber intensiv genutzt wurde.

Durch die Wiedervereinigung rückte auch die zentrale Lage des Gleisdreiecks in Hinblick auf die Gesamtstadt wieder in den Vordergrund. Dies bewirkte ein allgemein zunehmendes Interesse an der Fläche, so dass 1997 die Arbeitsgemeinschaft Gruppe Planwerk mit Becker Giseke Mohren Richard von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie mit der Aktualisierung eines städtebaulich-landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes für das Gleisdreieck beauftragt wurde. Das Konzept schlug mehrere Teilgebiete für eine Bebauung bzw. Umnutzung u.a. das Yorkdreieck vor. Die verbleibenden Flächen sollten zu einem ca. 30 ha großen Stadtpark entwickelt werden, der zum Teil als Ausgleichsflächen für Eingriffe am Potsdamer Platz / Leipziger Platz dient. Die Vorschläge des Entwicklungskonzeptes fanden Eingang in das 1999 beschlossene „Planwerk Innenstadt Berlin“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie und werden im aktuellen Planwerk für die Innere Stadt fortgeführt sowie in den Flächennutzungsplan, der die Fläche des Yorckdreiecks als Gemischte Baufläche M 1, als Bereich mit hoher Nutzungsintensität und –dichte sowie mit vorwiegendem Kerngebietscharakter darstellt.

Das Bebauungsplanverfahren VI-140 zur Umsetzung der Entwicklungsziele, das bereits 1994 eingeleitet worden war, konnte nicht weiter durchgeführt werden, nachdem im Rahmen der Trägerbeteiligung von Seiten der Deutschen Bahn AG (DB AG) erhebliche Einwände auf Grundlage einer Vereinbarung von 1994 zwischen dem Land Berlin und der DB AG zur zukünftigen Nutzung des Gleisdreiecks erhoben wurden.

Die in der Folgezeit geführten Verhandlungen zwischen der Vivico Real Estate GmbH als Tochtergesellschaft der Deutschen Bahn AG und dem Land Berlin hatten eine Modifizierung der Bebauungsplaninhalte bei gleichzeitiger Wahrung der Gesamtkonzeption des Bebauungsplanentwurfs (Stand: 1999) zur Folge.

Auf Grundlage des Verhandlungsergebnisses wurde im September 2005 ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und der Vivico Real Estate GmbH, der Haupteigentümerin der Grundstücke, über die weitere städtebauliche Nutzung des Gleisdreiecks abgeschlossen. Für die Baufelder, auch für das Yorkdreieck, sind die Entwicklungsziele vertraglich bestimmt. Das bisher isolierte Gelände des Gleisdreiecks soll durch die Baufelder, die die urbane bauliche Dichte der umliegenden Bebauung aufnimmt, in den Stadtraum integriert werden. Die 2-Stufigkeit des Bebauungsplanverfahrens wurde ebenfalls im städtebaulichen Rahmenvertrag geregelt. Der Bebauungsplan VI -140 wurde für das gesamte Gebiet des Gleisdreiecks bis einschließlich der Behördenbeteiligung (2007) durchgeführt. Für die einzelnen Baufelder (auch für das Yorkdreieck) sind zur Konkretisierung der Planungsziele Teilbebauungspläne aufzustellen.

In der Vergangenheit erfolgte eine Nutzung des Yorckdreiecks durch verschiedene Gewerbebetriebe, insbesondere Autohandel, Autoreparatur und eine Tankstelle. Zwischenzeitlich liegt für das Baufeld Yorkdreieck eine konkrete Planung vor und das Areal wurde beräumt.

Der neue Eigentümer des Areals hat die betreffenden Flächen von der Vivico Real Estate GmbH erworben und beabsichtigt dort die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes / Zoofachmarkt mit einer Sportfreifläche auf dem Dach des Fachmarktes. Letztere dient nach Verlagerung der ursprünglich im Gleisdreieck vorgesehenen Sportfreifläche ins Tempelhofer Feld der Versorgung des Sportfreiflächendefizits für Vereine und Schulsport auch in den angrenzenden Bezirken.

Ein weiterer Leitgedanke für das Yorcksdreieck ist die Sicherung einer Zugänglichkeit der nördlich angrenzenden Parkanlage. Hier wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, die sich nicht nur auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan VI-140faVe beziehen, sondern auch auf den angrenzenden Bebauungsplan VI-140fb VE. Eine Entscheidung, welche Zugänglichkeit langfristig gesichert und realisiert werden soll, ist noch nicht gefallen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VI-140fa VE erfasst den überwiegenden Teil des Yorckdreiecks und soll nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Bau- und Gartenmarktes / Zoofachmarkt schaffen. Ein ebenfalls geplanter Nahversorger soll durch ein gesondertes Verfahren VI-140fb VE gesichert werden.

## **2 Intention des Planes**

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist es, die bisher vorhandene städtebaulich unbefriedigende Situation auf dem Areal des Yorckdreiecks zu beheben und die gut einsehbarer Flächen zwischen den Bahngleisen einer neuen verträglichen Nutzung zu zu führen und das Gelände städtebaulich aufwerten.

Leitgedanke der Planung die Sicherung der Fläche für den geplanten Einzelhandel. Konkretisierende Festsetzungen zur Nutzung sollen die verträgliche Entwicklung sichern. Darüber hinaus sollen die dringend benötigte Sportfläche sowie die Zugänglichkeit zum Park gesichert werden.

## **3 Vorhaben**

### **3.1 Projektbeschreibung**

Das Yorckdreieck befindet sich zum überwiegenden Teil im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. An der Yorckstraße gehören einzelne Flurstücke (Flurstücke 2263/27, 277, 226, 2265/25, 437) zum Bezirk Tempelhof-Schöneberg.

Die ca. 2,5 ha große Teilfläche der Grundstücke Yorckstraße 35, 42 und 38-41 wird an der nordwestlichen und nordöstlichen Seite durch vorhandene angrenzende Gleisanlagen und im Süden durch die Yorckstraße begrenzt. In der Vergangenheit erfolgte eine Nutzung durch verschiedene Gewerbebetriebe, insbesondere Autohandel, Autoreparatur und eine Tankstelle. Nach Kündigung der gewerblichen Verträge ist das Areal im Frühjahr 2011 bräumt worden.

Die Firma HELLWEG - Die Profibaumärkte GmbH & Co. KG beabsichtigt auf dem Gelände des Yorkdreiecks einen Bau- und Gartenmarkt mit Zoofachmarkt mit ca. 12.700 m<sup>2</sup> Geschossfläche zu errichten. Auf dem Dach der Baumarkthalle ist die Herstellung großen Fußballfeldes sowie Umkleide-, Ausrüstungs- und Sanitärräume vorgesehen. Der Sportplatz soll durch Schul- und Vereinssport der Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg genutzt werden.

Der Bau- und Gartenmarkt / Zoofachmarkt sollen in einem rund 10,5 m hohen Hallenbau an der westlichen Seite des Geländes untergebracht werden. Im hinteren und damit nördlichen Teil befindet sich der Baumarkt. Der Gartenmarkt ist direkt an der Yorckstraße angeordnet. Die sogenannten Kaltbereiche (nicht beheizte Verkaufsflächen) innerhalb des Marktes sind an der westlichen Seite des Gebäudes vorgesehen.

Die Planung sieht mit Ausnahme der Südfassade an der Yorckstraße sowie eine Teilstücks der Ostfassade eine für die Firma HELLWEG typische Fassadengestaltung mit weißen und roten Elementen vor. Um den gestalterischen Ansprüchen an die hoch frequentierte Yorckstraße sowie entsprechend der Beschlusslage der BVV Tempelhof-Schöneberg vom November 2010 und im Ergebnis der Mitteilung der Planungsabsicht zum Aufstellungsbeschluss wurde ein Wettbewerb zur Qualifizierung die Fassade zur Yorckstraße durchgeführt. Im Ergebnis des Wettbewerbs wurde ein Entwurf ausgewählt, der eine Glasfassade vorsieht, die eingefasst ist durch weiße ca. 2 m vorstehende Wandelemente, einen weißen baulichen Sockel an der Yorckstraße sowie ein 2 bis 4 m tiefes Vordach. Der ausgewählte Entwurf ist Grundlage für den Bebauungsplan. Der Entwurf wurde im November 2011 im Berliner Baukollegium vorgestellt und diskutiert. Im Ergebnis wurden Empfehlungen zur ar-

chitektonischen Qualität hinsichtlich Material, Gebäudehöhe, Eckausgestaltung an der Yorckstraße / Stellplatzanlage sowie zum Werbekonzept formuliert. Diese wurden bei der weiteren Konzeption des Vorhabens berücksichtigt.

Das Vorhaben erzielt folgende Kennziffern:

Grundstücksgröße: ca. 25.500 m<sup>2</sup> (ohne beabsichtigte Verkehrsfläche, einschließlich planfestgestellte Flächen)

Gebäudegrundfläche: ca. 13.750 m<sup>2</sup>

Geschossfläche (brutto): ca. 12.650 m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche: ca. 12.600 m<sup>2</sup>

Im Eingangsbereich an der östlichen Seite des Gebäudes ist ein zweites Vollgeschoss vorgesehen, das im Wesentlichen betriebsinterne Räume wie Umkleiden und Aufenthaltsräume beherbergen soll.

Östlich an das Gebäude des Baumarktes schließt sich ein zentraler Stellplatzbereich für maximal 230 Stellplätze an. Die Stellplätze sollen durch Baumpflanzungen gegliedert werden. Ein Teil der Stellplätze kann den Nutzern des beabsichtigten Sportplatzes dienen.

Der Sportplatz befindet sich im nördlichen Teil der Dachflächen des Baumarktes innerhalb der überbaubaren Fläche A. Das Spielfeld umfasst eine Größe von 45 x 90 m. Es entspricht den Vorgaben des Deutschen Fußballbundes (DFB) und ist für lokale Punktspiele geeignet. Die Sportanlage erhält eine geeignete Umzäunung inklusive eines 8 m hohen Ballfangzauns. Er ist über zwei separate außen liegende Treppenhäuser zugänglich.

Aus ökologischen Gründen (Vermeidung des Eingriffes durch Verbesserung des Mikroklimas, der Regenwasserverdunstung bzw. -rückhaltung) und vor dem Hintergrund der Sichtbarkeit der Dachflächen von der benachbarten Bebauung und von den benachbarten Bahnflächen aus, sollen die nicht genutzten Dachflächen auf dem Gebäude (ca. 4.020 m<sup>2</sup>) extensiv begrünt werden.

Entlang der Yorckstraße soll eine straßenbegleitende Grünfläche entstehen.

### 3.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Marktes für den motorisierten Verkehr soll über eine zentrale Zufahrt im Bereich des Knotens Yorckstraße / Bautzener Straße erfolgen.

Die Anlieferung des Fachmarktgebäudes erfolgt im Norden des Gebäudes und wird durch eine separate Zufahrt am westlichen Rand des Geltungsbereichs von der Yorckstraße aus und dann parallel zwischen Bahn und dem Fachmarkt angedient.

Um die Machbarkeit eines störungsfreien Verkehrsflusses im Einmündungsbereich der zentralen Zufahrt zu gewährleisten, wurde eine verkehrliche Untersuchung durchgeführt, die die innerstädtische Lage und das dafür adäquate Mischungsverhältnis der Verkehrsarten berücksichtigt (IGS, Februar 2011).

Um einerseits die zukünftig hier zu erwartenden Verkehrsmengen leistungsgerecht abwickeln zu können und andererseits der hohen Auslastung der Yorckstraße gerecht zu werden, muss die Yorckstraße in dem Bereich der zentralen Zufahrt umgestaltet werden. In Richtung Osten soll zu den bestehenden zwei Spuren eine Linksabbiegerspur eingerichtet werden. In Richtung Bülowstraße sieht die Machbarkeitsstudie für die rechte der beiden Spuren einen Rechtsabbiegepfeil vor. In Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung sind, mit Ausnahme des Linksabbiegefahrstreifens derzeit jedoch keine Pfeilmarkierungen vorgesehen. Die für die Umgestaltung erforderliche Aufweitung der Straße einschließlich eines Teils der Einfahrt geht zu Lasten des Grundstückes des Fachmarktes und wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Die geplante Stellplatzanlage einschließlich Zufahrt dient neben der Erschließung des Baumarktes auch der motorisierten Erschließung des geplanten Einzelhandelsbetriebes auf den östlich angrenzenden Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan VI-140fb VE. Insbesondere soll auch die Anlieferung für den beabsichtigten Einzelhandelsbetrieb über die geplante Zufahrt erfolgen, weshalb eine planungsrechtliche

Sicherung der Anlieferung innerhalb der Fläche D (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 16) erforderlich ist. Auf Grund der begrenzten Flächen ist eine separate Anlieferung nicht möglich.

Eine Entscheidung, wie die fußläufige Anbindung der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gleisinsel erfolgen soll, ist noch nicht gefallen. Denkbar ist, sie über Flächen im benachbarten Bebauungsplan VI-140fb VE zu führen, da dort eine vom motorisiertem Verkehr unabhängige Verbindung erfolgen kann. Sofern dies auf Grund der geringen Flächen nicht möglich ist, muss die über die beabsichtigte Stellplatzanlage führen. Auf Grund der geringen Flächen ist eine von motorisiertem Verkehr geführten Fußwegeverbindung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans VI-140fa VE nicht möglich.

#### **4 Durchführungsvertrag**

Zwischen dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg und der Firma HELLWEG wird ein Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geschlossen. In diesem werden folgende Regelungen getroffen:

- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Verwendung breitkroniger Bäume für die Stellplatzgliederung
- Artenschutzrechtliche Folgemaßnahmen (Nistkästen)
- Rahmenbedingungen des Betriebs des Bau- und Gartenfachmarktes einschließlich des Sportplatzes, die eine störende Lärmbelästigung ausschließen.
- Verpflichtung zur Erfüllung aktiver oder / und passiver Schallschutzmaßnahmen in der Yorckstraße bzw. an der stark von Verkehrslärm betroffenen Wohnbebauung nach Prüfung bzw. gutachterlicher Feststellung
- Werbekonzept
  - abgestimmtes Werbekonzept als Anlage zum Durchführungsvertrag
  - Beschränkung der Beleuchtungszeiten bis maximal 21.00 Uhr
  - Rahmenbedingung für die Beleuchtung der Stellplatzanlage, um Lichtimmissionen (Blendwirkung und störende Raumaufhellung der benachbarten Wohnbebauung) auszuschließen.
  - Verwendung von Natrium-Hochdrucklampen zum Schutz der Insektenfauna
- Verpflichtung zum Abschluss eines Erschließungsvertrages zur Umgestaltung der Yorckstraße im Bereich der Hauptzufahrt und zur Übernahme der Kosten
- Verpflichtung zum Abschluss einer Ausführungs- und Kostentragungsvereinbarung zwischen der VLB und dem Vorhabenträger zur Planung, Projektierung, Erstellung, Betrieb und Instandhaltung der Lichtsignalanlage
- Verpflichtung zu Flächenvorhaltung für einen künftig geplanten Aufzug am U-Bahnhof Yorckstraße
- Anforderungen an die Fassadengestaltung an der Yorckstraße
- Verpflichtung zur Eintragung einer Dienstbarkeit zur Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke (Park, Gleisinsel)
- Verpflichtung zur Übernahme aller Kosten durch den Investor, die im Zusammenhang mit den für das Vorhaben erforderlichen Maßnahmen erfolgen.

#### **5 Sonstige vertragliche Regelungen**

- Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg zur Umbaugestaltung der Yorckstraße im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

- Abschluss einer Ausführungs- und Kostentragsvereinbarung zwischen der VLB und dem Vorhabenträger zur Planung, Projektierung, Erstellung, Betrieb und Instandhaltung der Lichtsignalanlage

## **6 Umweltbericht**

Zum Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und in folgendem Umweltbericht bewertet.

### **6.1 Einleitung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung.

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

Der Inhalt der Umweltprüfung richtet sich nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 2 Abs. 4 und 2a und die Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB).

#### **6.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VI-140fa VE befindet sich im Südwesten des Gleisdreiecks. Er wird an der nordwestlichen und nordöstlichen Seite durch die Gleise der S-Bahnlinien S1 bzw. S 2 und südlich durch die Yorckstraße begrenzt. Bis Januar 2011 erfolgte eine Nutzung des dreiecksförmigen Grundstücks durch verschiedene Gewerbetriebe, insbesondere Autohandel, Autoreparatur und eine Tankstelle. Als bauvorbereitende Maßnahme wurde die Fläche beräumt und Bäume gerodet. Für den Umweltbericht wird jedoch die gewerbliche Nutzung mit Vegetation in den Randbereichen als Bestand zu Grunde gelegt, um die Umweltprüfung in ihrem Ergebnis nicht zu verzerren.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes mit Zoofachmarkt zu schaffen. Auf dem Dach der Baumarkthalle ist die Herstellung eines Sportplatzes vorgesehen, der durch Schul- und Vereinssport genutzt werden soll.

Ergänzend zum Bau- und Gartenfachmarkt soll am östlichen Rand des Plangebiets ein Nahversorger realisiert werden, für den ein separater vorhabenbezogener Bebauungsplan (VI-140fb VE) aufgestellt wird.

#### **6.1.2 Darstellung der für die Planung relevanten fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der §§ 1 und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie übergeordnete Planungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind.

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,



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

auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Standortes und seine Bedeutung für Natur und Landschaft werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet, so dass diese Belange in die Abwägung eingestellt werden können.

Sind aufgrund 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). Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt über Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen des Umweltberichtes ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen werden festgesetzt oder vertraglich gesichert werden. Es werden weiterhin planexterne Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in dem Park auf dem Gleisdreieckgelände im Bebauungsplan VI-140a (zukünftiger Westpark) vertraglich geregelt.

Der Geltungsbereich liegt weder in Schutzgebieten im Sinne der §§ 22f BNatSchG noch in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäischen Vogelschutzgebieten. Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten sind durch die Planung nicht betroffen.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG enthält Zugriffsverbote zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten. Danach ist es verboten Tiere der geschützten Arten zu fangen, zu töten oder Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen oder zu zerstören, bzw. Pflanzen der geschützten Arten zu beschädigen oder zu vernichten. Im Bebauungsplanverfahren ist daher zu prüfen, ob auf der zu beplanenden Fläche besonders oder streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen und ob durch die Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG betroffen sind. Werden geschützte Arten festgestellt und kann das Vorhaben nicht so geplant werden, dass diese Arten oder deren Lebensstätten nicht beeinträchtigt werden, so ist bei der obersten bzw. unteren Naturschutzbehörde die Zusicherung einer Befreiungslage nach § 67 BNatSchG einzuholen. Die artenschutzrechtlichen Belange unterliegen nicht der baurechtlichen Abwägung.

#### Bundes-Immissionsschutzgesetz und Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BImSchV, DIN 18005, TA Lärm/TA Luft)

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und des Landesimmissionsschutzgesetzes (LImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§ 1 BImSchG).

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 24. Juni 2005 wurde die EG-Umgebungslärmrichtlinie in nationales Recht umgesetzt. Schädliche Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm sind zu verhindern, vorzubeugen oder zu vermindern. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes.

Zu diesem Zweck werden Lärmaktionspläne erarbeitet. Der Lärmaktionsplan bereitet Maßnahmen vor, die durch Anordnungen oder sonstige Entscheidungen der zuständigen Träger der öffentlichen Verwaltung nach den jeweilig geltenden Rechtsvorschriften umzusetzen sind (Tempo 30, Verbesserung der Straßenraumorganisation, Fahrbahnsanierungen).

Sind in den Plänen planungsrechtliche Festlegungen vorgesehen, haben Planungsträger dies bei den Planungen zu berücksichtigen.

Die Lärmaktionsplanung erfolgt rahmensetzend für die gesamtstädtische Ebene als auch konkretisierend für 12 ausgewählte Konzeptgebiete und 8 ausgewählte Konzeptstrecken. Das Planungsgebiet gehört nicht zu einem solchen Konzeptgebiet.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt kein sog. Hot Spot. Alle Straßen mit hohen Lärmkennziffern bilden das Hot Spot Netz der Lärmaktionsplanung.

Gemäß der Lärmwirkungsforschung steigt ab einer Dauerbelastung von 55 dB(A) nachts und 65 dB(A) tags das Risiko von Herz-Kreislaufkrankungen durch chronischen Lärmstress. Deshalb wird die Einhaltung dieser Werte als mittelfristiges Ziel formuliert. Die Straßen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überschreiten diese gesundheitsgefährdenden Werte. Diese gesundheitsrelevanten Schwellenwerte dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

#### Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck des Bodenschutzgesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren. Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Die Böden wurden im Planungsgebiet beprobt und nach Bundes-Bodenschutzgesetz hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch bewertet (GuD 2010). Es sind keine Maßnahmen nach § 2 Abs. 7 oder 8 Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlich.

#### Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Zweck des Wasserhaushaltsgesetzes ist es, die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, ist zu gewährleisten.

Gewässer sind von den Planungen nicht betroffen. Das Gesetz wird durch die Planung daher nicht berührt.

#### Landschaftsprogramm (LaPro)

Fachplanerische Zielsetzungen ergeben sich in Berlin insbesondere aus dem Flächennutzungsplan und das auf diesen bezogene Landschaftsprogramm (LaPro) (einschließlich Artenschutzprogramm). Das Landschaftsprogramm stellt Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgrund der inhaltlichen Regelungen des Berliner Naturschutzgesetzes in vier aufeinander abgestimmten Teilplänen mit folgenden Inhalten für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dar:

- Teilplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“

Der Programmplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“ stellt empfindliche und wertvolle Räume als Vorranggebiete für die Naturgüter Klima, Boden und Wasser dar. Als Ziele für die o.g. Schutzgüter werden in Siedlungsgebieten die Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (durch Entsiegelungen, Dach-, Hof- und Wandbegrünungen) formuliert. Bei Verdichtung sind kompensatorische Maßnahmen vorzusehen sowie die Berücksichtigung des Bo-

den- und Grundwasserschutzes, eine dezentrale Regenversickerung und die Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

Das Planungsgebiet liegt wie die gesamte Innenstadt im Vorranggebiet Luftreinhaltung. In diesem Vorranggebiet sind Emissionen zu mindern, Freiflächen zu erhalten, der Vegetationsanteil zu erhöhen und empfindliche Nutzungen sind vor Immissionen zu schützen.

Das vorhabenbezogene Bebauungsplangebiet selbst ist im Programmplan zusammen mit dem gesamten Gleisdreieck als Grünfläche dargestellt. Dieses Ziel ist im Zusammenhang mit der Entwicklung des gesamten Gleisdreiecks zu interpretieren. Die Entwicklung eines Großteils des Gleisdreiecks zu einem Park war nur in Verbindung mit der Arrondierung der Baufelder am Rand des zukünftigen Parks zu realisieren. Hierfür wurde ein Rahmenvertrag zwischen dem Land Berlin und dem damaligen Grundstückseigentümer VIVICO geschlossen. Dieser regelt die Schaffung eines großen zusammenhängenden Parks und eine Bebauung am Rand. Eine dieser Baufelder bildet das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VI-140fa.

- Teilplan „Biotop- und Artenschutz“

Der Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ zeigt Entwicklungsziele zur Verbesserung der Lebensbedingungen der wildlebenden Pflanzen- und Tierwelt auf. Er umfasst die programmatischen, räumlich darstellbaren Inhalte des Artenschutzprogramms.

Das Planungsgebiet ist im Programmplan Biotop- und Artenschutz als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen eingestuft. In diesen werden insbesondere der Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna, die Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung sowie die Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands gefordert.

Auf Erhalt wertvoller Biotope und die Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterung und Nachverdichtung ist zu achten.

- Teilplan „Landschaftsbild“

Im Programmplan „Landschaftsbild“ werden Entwicklungsräume entsprechend ihrer unterschiedlichen siedlungs- und landschaftsprägenden Merkmale dargestellt. Ziel ist der Erhalt und die Entwicklung des Erscheinungsbildes der Stadtlandschaft, u. a. der Erhalt der markanten Landschaftselemente und der naturräumlichen Gliederung.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des städtischen Übergangsbereichs mit Mischnutzungen, in dem u.a. charakteristische Stadtbildbereiche sowie markante Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung erhalten und entwickelt, ortstypische Gestaltelemente berücksichtigt und der Grünanteil auf Infrastrukturf lächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen) entwickelt werden sollen. Bei Siedlungserweiterungen sind ortsbildprägende Freiflächen, begrünte Straßenräume und Stadtplätze anzulegen.

- Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“

Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung ist das Planungsgebiet als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dargestellt. In diesen sind insbesondere Freiflächen und Erholungspotentiale zu erschließen, Wegeverbindungen zu entwickeln, Schutzpflanzungen im Falle angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung vorzunehmen und Dächer bzw. Fassaden an öffentlichen Gebäuden zu begrünen.

Im angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan VI-140fb VE soll eine Wegeverbindung zum Park auf dem Gleisdreieck gesichert werden.

Die in den Teilplänen genannten Ziele werden nach Möglichkeit bei den Geplanten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen Kap. 6.2.3.3.2 berücksichtigt.

- Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Das Landschafts-/ Artenschutzprogramm wurde im Jahr 2004 um die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption ergänzt. Im Rahmen der Konzeption wurden Suchräume und Flächen ermittelt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis

besteht. Die Priorität dieser Flächen resultiert daraus, inwieweit sie in der Lage sind, das Natur- und Freiraumsystem der Stadt zu stützen bzw. zu ergänzen. Bei der Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffe in der verbindlichen Bauleitplanung sind für die Maßnahmen des Ausgleichs die prioritären Räume und Flächen der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption des LaPro grundsätzlich vorrangig zu berücksichtigen.

Der Park auf dem Gleisdreieck im Bebauungsplan VI-140a ist eine überbezirkliche Ausgleichsfläche Teil der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption. Die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption ist somit durch die Planung betroffen, da der planexterne Ausgleich im sog. Westpark erfolgen soll. Die Planung führt somit mittelbar zur Umsetzung einer prioritären Ausgleichsfläche.

### STEP Klima

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Ziel des Stadtentwicklungsplans ist es die Stadt auf den Klimawandel vorzubereiten. Der Klimawandel trifft die Städte auf besondere Weise, er wirkt sich auf das Bioklima und damit auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen aus. Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Ziel des STEP Klima ist es:

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

Die das Planungsgebiet umgrenzende Wohnnutzung ist den Bereichen zuzuordnen, die zukünftig (bis 2050) von einer ansteigenden bioklimatischen Belastung betroffen sein werden. Die Belastung wird bis 2050 weiter zunehmen, da eine ungünstige bioklimatische Situation im Bestand besteht. Eine gravierende Folge des Klimawandels ist die Verschlechterung des Bioklimas der Stadt: Lange Hitzeperioden machen selbst gesunden Erwachsenen zu schaffen. Kür Kranke, Vorbelastete und Ältere können Sie lebensbedrohlich sein. Die angrenzenden Wohngebiete der Yorckstraße gehören zu einem perspektivisch prioritären Handlungsfeld. Die Stadtbäume sind dem aktuellen Handlungsbedarf zugeordnet. Die Stadtbäume sind als empfindlich gegenüber Niederschlagswasserrückgang dargestellt.

Das Planungsgebiet gehört zu den Flächen mit 40-50% unbebaut versiegelten Flächen. In diesen Bereichen sollen die Potenziale für Entsiegelungen genutzt werden.

Der angrenzende (zukünftige) Park auf dem Gleisdreieck ist als eine Grün- und Freifläche von mittlerer bis hoher stadtklimatischer Bedeutung dargestellt. Diese Grün- und Freiflächen sind zu qualifizieren.

Das Planungsgebiet gehört wie alle Flächen im S-Bahnring zum Handlungsfeld Mischwassersystem, das sehr überlaufenfällig ist und damit zu einer Verschmutzung der Gewässer beiträgt.

### Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsplanes VI-L-1a „Gleisdreieck“. Der Plan wurde 1982 eingeleitet und 1983 in die frühzeitigen Beteiligungsschritte gegeben. Ein Biotopflächenfaktor -BFF- als ökologischer Mindeststandard wurde nicht festgesetzt. Dieser Landschaftsplan berücksichtigt noch nicht die Entwicklungen, die sich nach der Wende durch die Gestaltung des Potsdamer Platzes und die damit verbundene Aufwertung des Gleisdreiecks als Parks ergeben haben. Eine Berücksichtigung dieser Planung ist daher nicht erforderlich, da er von anderen Rahmenbedingungen ausgeht.

### Denkmalschutzgesetz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Denkmäler gemäß § 10 i.V.m. § 11 Abs. 2 Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln). Direkt angrenzend befinden sich die Yorckbrücken 3 und 4 und das Widerlager der Yorckbrücke 5, die Baudenkmäler sind.

Für den beplanten Bereich nennt das aktuelle öffentliche Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin, Stand 15. Mai 2001, ABl. Nr. 29 vom 14.06.2001, und in der jeweils fortgeschriebenen Fassung, Stand 20.02.2012) derzeit keine Bodendenkmale. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens VI-140 erfolgte vom Landesdenkmalamt Berlin, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege jedoch der Hinweis, dass das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans VI-140 als archäologisches Verdachtsgebiet mit zahlreichen ur- und frühgeschichtlichen Fundplätzen zu betrachten ist. Es handelt sich hierbei um einen neuzeitlichen Friedhof. Das weitere Auftreten von Bodenfunden ist zu erwarten. Aus diesem Grund sollen alle Bodeneingriffe innerhalb des Plangebietes im Vorfeld mit der Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abgestimmt werden.

## **6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **6.2.1 Untersuchungsrahmen**

Der Untersuchungsgegenstand ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan VI-140fa VE und die durch die Planung voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

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

Die Untersuchungsräume für die Schutzgüter Boden sowie Wasser (orange dargestellt in Abb. 1) erstrecken sich auf das Planungsgebiet selbst, da durch die Wirkfaktoren der Planung und die örtlichen Gegebenheiten keine über das Planungsgebiet hinausgehenden Auswirkungen verursacht werden. Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt beschränkt sich ebenfalls auf das Planungsgebiet, da das Planungsgebiet durch die Begrenzungen durch die Gleisanlagen und die Yorckstraße isoliert liegt und darüber hinausgehende Wirkungen nicht wahrscheinlich sind.

Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter (violett dargestellt in Abb. 1) umfasst die angrenzenden Yorckbrücken 3 und 4 die Baudenkmäler sind und im Sinne des Umgebungsschutzes vor Beeinträchtigungen zu schützen sind sowie das Planungsgebiet selbst, da hier Bodendenkmale vorkommen könnten.

Die Schutzgüter Klima / Luft sowie die Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung (blau dargestellt in Abb. 3) umfassen neben dem Planungsgebiet die angrenzenden empfindlichen Nutzungen, da hier Auswirkungen durch Schallemissionen bzw. lufthygienische Auswirkungen möglich sind.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaftsbild (grün dargestellt in Abb. 3) berücksichtigt die Sichtbeziehungen, die im Zusammenhang mit dem Planungsgebiet stehen und beeinträchtigt werden könnten.

Die Untersuchungsräume stellen sich wie folgt dar:

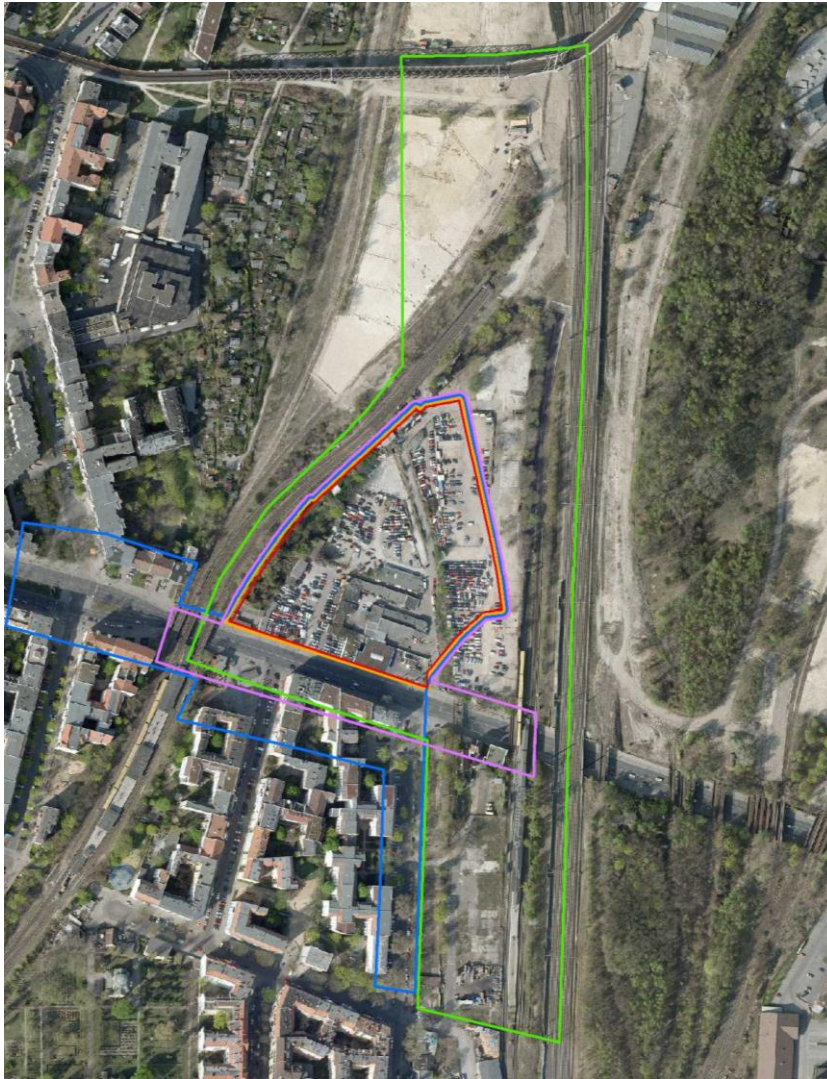


Abb. 3: Schutzgutbezogene Untersuchungsräume Umweltprüfung

## 6.2.2 Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat am 29. Juni 2010 die Teilung des Bebauungsplanes VI -140 beschlossen. Zeitlicher Ausgangspunkt für die Betrachtung der Umweltauswirkungen für die Umweltprüfung ist der Umweltzustand zum Zeitpunkt dieses Teilungsbeschlusses zum VI-140f. Zu diesem Zeitpunkt erfolgte noch eine Nutzung des dreiecksförmigen Grundstücks durch verschiedene Gewerbebetriebe, insbesondere Autohandel, Autoreparatur und eine Tankstelle. Als bauvorbereitende Maßnahme wurde die Fläche ab Januar 2011 geräumt. Für den Umweltbericht wird die gewerbliche Nutzung mit der vorhandenen Vegetation als Bestand zu Grunde gelegt, um das Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu verzerren.

Im Folgenden werden die Schutzgüter mit ihren Bestandsmerkmalen und Empfindlichkeiten dargestellt.

### 6.2.2.1 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

#### 6.2.2.1.1 Bestand

##### Lärmemissionen

Das Planungsgebiet ist im Bestand wie die unmittelbare Umgebung bereits durch Verkehrslärm stark vorbelastet. Bezüglich des Straßenverkehrslärms werden tags in der

Yorckstraße bis zu 75 dB(A) und nachts bis zu 65 dB(A) an der nächstgelegenen Bebauung zwischen Katzler- und Bautzenerstraße (Yorckstraße 51) erreicht. Damit ist die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (Außenpegel über 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) erreicht bzw. überschritten. Zieht man im Vergleich die in der 16. BImSchV definierten Immissionsgrenzwerte (IGW) für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts heran, werden bereits im Bestand die Außenpegel vor den, dem Plangebiet nächst gelegenen schutzwürdigen Nutzungen sowohl tags als auch nachts erheblich – bis 16 dB(A) überschritten.

Eine zusätzliche Emissionsquelle stellt der Schienenverkehrslärm im oberirdischen Schienennetz dar. Mit Ausnahme des Grundstücks Yorckstraße 43 (+ 1 dB(A)) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Die Schadstoffimmissionen werden unter dem Schutzgut Klima/Luft abgehandelt.

### **Erholungsfunktion**

Die Fläche hat im Bestand keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge, da sie gewerblich genutzt wird. Über eine Kopfsteinpflasterstraße im östlichen Teil des Planungsgebietes erfolgte bis zum Beginn der bauvorbereitenden Maßnahmen ein Zugang zu den Beach-Volleyballfeldern auf der Gleisinsel nördlich des Planungsgebietes.

#### **6.2.2.1.2 Empfindlichkeit**

Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Lärmbelastung und einer Erhöhung der Verkehrsmengen, da das Planungsgebiet und die angrenzende Bebauung bereits durch Lärm erheblich vorbelastet sind und die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdungsgrenze im Bestand bereits überschritten sind.

Es besteht keine Empfindlichkeit gegenüber Verlust an Erholungsfläche, da die Fläche im Bestand keine Bedeutung als Erholungsfläche hat. Es besteht jedoch eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einem Verlust der Zufahrt zu der Zwischennutzung in Form von Volleyballfeldern auf dem Gleisdreieck.

#### **6.2.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

##### **6.2.2.2.1 Pflanzen Bestand**

Für das Planungsgebiet erfolgte im Juli 2006 eine floristische Aufnahme. Das Yorckdreieck wurde zu diesem Zeitpunkt und bis Anfang des Jahres 2011 überwiegend intensiv gewerblich genutzt und weist bei Dominanz vegetationsfreier und (teil-)versiegelter Flächen extrem starke Überprägungen mit meist wertlosen Vegetationsfragmenten auf. Durch den intensiven Fahrzeugverkehr und die gewerbliche Nutzung ist eine hohe Störungsintensität gegeben. Die vorhandenen Ruderalfluren und die ruderalen Halbtrockenrasen bleiben auf kleine Flächen beschränkt, die standörtlich nicht besonders differenziert und artenarm sind.

Unter den Gehölzen sind die Obstgehölze an der S-Bahnböschung sowie der mehrschichtige Gehölzbestand an der Zufahrt als ältere bzw. reicher strukturierte Gehölze hervorzuheben. Im Nordwesten wird ein Gehölzstreifen von Hybridpappeln dominiert. Aus der Sicht des floristischen Artenschutzes ist das Gelände des Yorckdreiecks nicht von Bedeutung.

Im Zuge der Baufeldfreimachung wurden ein Abriss der Baukörper und eine Fällung der Bäume außerhalb der Brutzeit vorgenommen. Das Gelände ist daher mittlerweile weitgehend beräumt.

##### **6.2.2.2.2 Tiere Bestand**

Im Rahmen des Bebauungsplans VI-140 erfolgten faunistische Untersuchungen zu den Tiergruppen Vögel (Aves), Kriechtiere (Reptilia), Laufkäfer (Carabidae) und Heuschrecken (Saltatoria). Die Untersuchungen wurden für das Bebauungsplangebiet VI-140fa VE ausgewertet. Anlässlich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VI-140fa VE wurden Untersuchungen zu Fledermäusen und Gebäudebrütern durchgeführt, da für diese Artengruppen das größte Potenzial gesehen wurde (Teige 2011). Im Folgenden werden die Ergebnisse für die verschiedenen untersuchten Artengruppen getrennt dargestellt.

### **Avifauna und Fledermäuse**

Im Planungsgebiet dominieren erwartungsgemäß die Buschbrüter. Es wurden in der Erfassung 2006 Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Amsel, Grünfink, Girlitz als Buschbrüter nachgewiesen. Diese Arten siedeln in den randlich vorhandenen Gehölzbeständen. Im vorhandenen Baumbestand konnten keine Baumhöhlen, die als Nist- oder Lebensstätte dienen könnten, festgestellt werden. Aus diesem Grund erfolgten Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit.

Vor Abriss der Gebäude erfolgte eine Untersuchung hinsichtlich geschützter Nist- und Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse. Es konnten keine Lebensstätten festgestellt werden. Das Potenzial dieser Gebäude für das Vorhandensein von Brutplätzen oder Fledermausquartieren wurde als nicht hoch eingeschätzt (Teige 2011). Es konnte jedoch auch nicht ausgeschlossen werden, dass es vereinzelt Brutplätze von z.B. Haussperling, Blau-meise oder Kohlmeise an den Gebäuden gibt. Daher erfolgte der Abriss der Gebäude außerhalb der Brutzeit.

### **Reptilien – Zauneidechse**

Im Planungsgebiet konnten keine Nachweise auf das Vorkommen der Zauneidechse erbracht werden, obwohl im Randbereich des Planungsgebiets an den Gleisanlagen geeignete Lebensräume vorhanden sind. Während der Begehungen konnte die Art nicht nachgewiesen werden, auch erbrachte die Befragung von Nutzern der angrenzenden Grundstücke keinen Hinweis auf das Vorkommen der Art. Während einer Untersuchung des gesamten Gleisdreiecks 2006 konnten ebenfalls keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Ein Grund hierfür könnte die isolierte Lage der gesamten Fläche des Gleisdreiecks inmitten des Stadtgebietes sein. Die Besiedelbarkeit über Bahntrassen ist sehr stark eingeschränkt, da die Bahntrassen im Bereich Gleisdreieck z.T. in Tunneln bzw. als Hochbahn geführt werden.

### **Heuschrecken, Schmetterlinge und Laufkäfer**

Die Untersuchungen zu Heuschrecken, Laufkäfern und Schmetterlingen, die für den Bebauungsplan VI-140 erstellt wurden, können nicht bezogen auf das Planungsgebiet VI-140fa VE ausgewertet werden, da das Gutachten keine flächenbezogenen Aussagen trifft. Auf Grund der Vegetationsstruktur hat das Planungsgebiet im Bestand jedoch keine besondere Lebensraumfunktion für diese Tiergruppen, weitere Untersuchungen erfolgten daher nicht.

#### **6.2.2.2.3 Biologische Vielfalt – Bestand**

Im Planungsgebiet besteht durch den hohen Versiegelungsgrad und die überwiegend geringwertige Vegetation eine geringe Wertigkeit bezogen auf die Biologische Vielfalt.

#### **6.2.2.2.4 Empfindlichkeit**

Für das Planungsgebiet besteht nur eine geringe floristische Veränderungsempfindlichkeiten. Es besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen und damit verbundenen Vegetations- bzw. Lebensraumverlust im gesamten Planungsgebiet für die Avifauna. Es besteht auch nur eine geringe Veränderungsempfindlichkeit am Gebäudebestand, da keine Nachweise geschützter Nist- und Lebensstätten erbracht werden konnten und das Potenzial dieser Gebäude für das Vorhandensein von Brutplätzen oder Fledermausquartieren als nicht hoch eingeschätzt wurde.

#### **6.2.2.3 Schutzgut Boden**

##### **6.2.2.3.1 Bestand**

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand des Warschau-Berliner Urstromtals. Südlich des Planungsgebietes, im Bereich des Flaschenhalses, beginnt die Teltow-Hochfläche.

Am östlichen Rand des Planungsgebietes befindet sich eine steile Böschung. Diese Aufschüttung ist bis zu 5 m höher als das angrenzende Gelände. Die Höhenlage liegt hier bei



etwa +39,0 m NHN. Der westliche und mittlere Teil des Planungsgebietes liegt hingegen bei +34,0 m NHN. Im westlichen Bereich steigt das Gelände an einer Böschung wieder auf etwa +39,0 m NHN an.

Die Aufschüttung ist auf die Nutzung des Gleisdreiecks und die historische Entwicklung zurückzuführen. Das Planungsgebiet war bis 1945 entlang der Yorckstraße mit mehrgeschossiger Wohnbebauung bebaut. Im rückwärtigen Bereich befanden sich zahlreiche Garagen und Baracken. Auf dem östlichen höher gelegenen Geländeteil bestand von Süden her ein Bahnanschluss über eine der Yorckbrücken (GuD 2010). Die natürliche Reliefierung des Geländes wurde bei der Anlage der Bahnanlagen nivelliert. Die Auffüllungen wurden zur Jahrhundertwende durchgeführt, um den Schienenverkehr gegenüber dem angrenzenden Straßenverkehr in eine zweite, durchschnittlich vier Meter, stellenweise sogar bis zu sechs oder sieben Meter höhere Ebene zu verlagern.

Bohrungen (GuD 2010) erbrachten Auffüllungen bis zu 5,80 m Mächtigkeit. Sie ist im östlichen und westlichen Teil des Planungsgebietes zu den Bahndämmen mit durchschnittlich 5 m am größten. Im zentralen Planungsgebiet betragen die Aufschüttungen überwiegend nur 1,2 m und in Teilbereichen 2,5 m. Die Auffüllungen bestehen in den oberen 1-2 Metern aus Sanden, die meist nur in geringem Umfang mit Ziegel- und Betonresten sowie vereinzelt mit Schlacke und Asche durchsetzt sind. Darunter folgen Fein- und Mittelsande bis zu einer Aufschlusstiefe von 12,0 m.

Der Versiegelungsgrad des Grundstücks liegt im Bestand bei 18.376 m<sup>2</sup>, das entspricht 72% des Grundstückes. Der Versiegelungsgrad ist damit im Bestand sehr hoch. Die folgende Karte (Abb. 4) zeigt grau dargestellt die versiegelte Fläche, die zu 100% als versiegelt angesetzt wurde. Mit einem Versiegelungsgrad von 50% wurden zwei teilversiegelte kiesreiche Stellplatzflächen eingeschätzt. Hier liegen ebenfalls gestörte Bodenverhältnisse vor (GuD 2010). Diese Flächen sind in der Abb. 4 schraffiert dargestellt. Nur im westlichen Randbereich und entlang der zentralen Kopfsteinpflasterstraße befinden sich unversiegelte Flächen, die grün dargestellt sind. Der Versiegelungsgrad stellt sich im Bestand wie folgt dar:

Flächenzuordnung	Fläche	Versiegelte Fläche	Versiegelungsgrad
versiegelt (100%)	14.743 m <sup>2</sup>	14.743 m <sup>2</sup>	
teilversiegelt (50%)	7.266 m <sup>2</sup>	3.633 m <sup>2</sup>	
unversiegelt	3.544 m <sup>2</sup>		
<b>Fläche (gesamt)</b>	<b>25.553m<sup>2</sup></b>	<b>18.376 m<sup>2</sup></b>	<b>72%</b>

Tab. 1: Versiegelung Bestand



Abb. 4: Ermittlung des Versiegelungsgrades im Bestand

Im Bereich der noch unversiegelten Flächen sind als Bodengesellschaft Syrosem + Kalkregosol + Pararendzina anzusprechen. Das Ausgangsmaterial sind Aufschüttungen von Sanden, Schottern, Industrie-, Bau- und Trümmerschutt. Die Böden befinden sich daher auch im sog. Unerheblichkeitsbereich. Dies sind Böden bei denen bei der Planung keine besonderen Anforderungen bestehen. Die allgemeinen Belange des Bodenschutzes sind dennoch zu berücksichtigen. Insgesamt liegt im Planungsgebiet aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades auch nur eine geringe Leistungsfähigkeit im Mittel der fünf Bodenfunktionen (Summe der Einzelbewertungen < 9) und keine hohe Leistungsfähigkeit bei einer der Bodenfunktionen vor. Der gesamte Bereich des Planungsgebietes ist durch die Nutzung der Gewerbebetriebe extrem stark anthropogen beeinflusst.

### **Altlasten**

Im Yorckdreieck werden die Grundstücke Yorckstraße 36-38 (Tankstelle seit 1991-2010) unter der Nr. 9780 und Yorckstraße 40 + 41 (Vornutzung als Schrotthandlung) unter der Nr. 823 im Bodenbelastungskataster geführt.

Das ehemals als Tankstelle genutzte Grundstück Yorckstraße 36-38 (BBK 9780) wurde im Jahr 2011 unter Begleitung durch das Umweltamt sachgerecht saniert. Tankanlagen und Bodenbelastungen wurden bis auf Restkontaminationen beseitigt.

Im Bereich der Yorckstraße 39-41 (BBK 823) wurden bis zur Vorbereitung des Bauvorhabens orientierende Untersuchungen ausgeführt (Gutachten Fa. GuD, KLWA vom 3.1.11).

Ausgeführt wurden 2 Bohrsondierungen 12/10 und 13/10. Festgestellt wurde eine geringmächtige Aufschüttung < 1m, Schadstoffanalytik ergab erhöhte Schwermetallgehalte z.B. Blei 395 mg/kg, Zink 1090 mg/kg, Arsen 36 mg/kg). Das Entsorgungskonzept sieht einen Bodenabtrag von 0,5m vor.

Für beide Flächen ist laut Stellungnahme des BA Tempelhof-Schöneberg, Amt für Umwelt und Natur im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Beeinträchtigung der vorgesehenen Flächenausweisung anzunehmen.

Der Teil des Plangebietes, der im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg belegen ist, wird unter der Nr. 4156 im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) geführt.

Im Bereich des Yorckdreiecks erfolgten aufgrund der gewerblichen Vornutzung umfangreiche Untersuchungen. 2003 wurde der Standort der Autoreparaturwerkstatt, Schuppen mit Wartungsgrube und die Tankstelle, die Altlastenverdachtsflächen darstellten, untersucht (BfU 2003). Im Bereich der Autowerkstatt wurden lokale oberflächennahe Belastungen mit MKW festgestellt. Eine flächenhafte Grundwasserkontamination lag nicht vor. Eine Gefahr für das Grundwasser wurde ausgeschlossen. Im Bereich des Schuppens mit Wartungsgrube wurde keine Belastung festgestellt oberhalb des Gefahrenwertes der Berliner Liste. Der Bereich der Tankstelle wurde saniert, nach dem Belastungen auftraten. Relativ zentral im Planungsgebiet wurde eine Ölphase mit roter Färbung festgestellt, der vermutlich auf einen älteren Schadenskörper zurückgeht. Im Bereich des Yorckdreiecks wurden lokale Grundwasserbelastungen mit PAK, eine ölige Phase, aromatische Kohlenwasserstoffe und Pflanzenschutzmittel ermittelt. Ein zusammenhängendes Schadensbild konnte aufgrund der lokalen Belastungen nicht festgestellt werden.

Im Jahr 2010 wurden 16 Kleinrammbohrungen mit durchgehender Kerngewinnung auf Tiefen bis zu 12,0 m durchgeführt. Sämtliche Bodenproben sowie auch die Grundwasserproben waren abgesehen von den auffüllungsspezifischen Beimengungen wie Ziegelschutt, Beton- und Mörtelresten, Aschen und Schlacken sensorisch unauffällig. Es lagen keine Überschreitungen der Prüfwerte Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch bezüglich der untersuchten Stoffe vor.

Im östlichen Teil des Planungsgebietes wurden erhöhte Gehalte an MKW festgestellt. Die erhöhten Gehalte an MKW im östlichen Grundstücksteil haben mit hoher Wahrscheinlichkeit nutzungsspezifische Ursachen. Es kann sein, dass lokal engräumig und auch nur in sehr geringem Umfang ein Bodenaustausch erforderlich wird. Grundwassersanierungen sind nicht erforderlich (GuD 2010).

Aus den Untersuchungsberichten ergibt sich, dass im Boden mit einer Ausnahme keine Schadstoffgehalte aufgefunden wurden, die ein Eingreifen auf bodenschutzrechtlicher Grundlage erfordern. Eine von der Fläche ausgehende bodenschutzrechtliche Störung konnte nicht nachgewiesen werden. Nach jetziger Rechts- und Erkenntnislage wird die Bodenschutzbehörde keine bodenschutzrechtliche Anordnung treffen, die auf die weitere Untersuchung und/oder Sanierung von Boden und/oder Grundwasser gerichtet ist.

Die Ausnahme betrifft den Bereich einer ehemaligen Betriebstankstelle. Hier sind tankstellenspezifische Schadstoffe im Boden und im Grundwasser aufgefunden worden. Hierzu wurden bodenschutzrechtliche Detailuntersuchungen durchgeführt, die klären sollten, ob die Sachlage im öffentlich-rechtlichen Sinne eine Gefahr (für das Schutzgut Grundwasser) darstellt und demzufolge Gefahrenabwehrmaßnahmen erforderlich sind. Im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange wies das zuständige Amt für Umwelt und Natur des Bezirks Friedrichshain Kreuzberg darauf hin, dass die Untersuchungen zwischenzeitlich abgeschlossen wurden. Der Schaden ist durch die GuD Cunsult GmbH horizontal und vertikal eingegrenzt worden. Er ist kleinräumig und örtlich stationär. Eine Gefährdung bisher unbelasteten Grundwassers ist nicht erkennbar. Es sind keine Maßnahmen nach § 2 Abs. 7 oder 8 des Bundesbodenschutzgesetzes erforderlich. Nach jetziger Rechts- und Erkenntnislage wird die Bodenschutzbehörde keine bodenschutzrechtliche Anordnung treffen, die auf die weitere Untersuchung und/oder Sanierung von Boden und/oder Grundwasser gerichtet ist.

Bei neuer Erkenntnislage kann sich eine andere Beurteilung ergeben. Sollten sich z.B. im Zuge der Bauarbeiten neue Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ergeben, so wäre dies unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde (Umwelt- und Naturschutzamt) zu melden (§ 2 Abs. 1 Berliner Bodenschutzgesetz).

Die Sachlage stehen der geplanten Nutzungen nicht entgegen, da die etwa erforderlichen Gefahrenabwehrmaßnahmen sowohl im Zuge der geplanten Bauarbeiten und auch noch nach deren Abschluss erfolgen können.

Im Zuge der Baumaßnahme ist eine fachbautechnische Aushubüberwachung erforderlich. Einige Böden werden nach LAGA als > Z2 eingestuft und dürfen daher nicht mehr eingebaut werden.

### **Kampfmittel**

Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor. Eine präventive Untersuchung vor Baubeginn liegt im Interesse des Bauherrn und ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

#### **6.2.2.3.2 Empfindlichkeit**

Im Planungsgebiet besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung/Überbauung im Bereich der noch unversiegelten, mit Vegetation bestandenen Flächen, da es sich um sehr kleine und gestörte Standorte handelt. Gegenüber Verdichtungen und damit verbundenen Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes / Entwässerung besteht im Planungsgebiet nur eine geringe Empfindlichkeit, da durch die Nutzungsgeschichte bereits Verdichtungen bedingt sind.

Bezogen auf Altlasten und Kampfmittel ist insgesamt eine geringe Veränderungsempfindlichkeit gegeben.

#### **6.2.2.4 Schutzgut Wasser**

##### **6.2.2.4.1 Bestand**

Das Grundwasser fließt laut Angabe der Grundwassergleichenkarte im Geologischen Atlas von Berlin großräumig in nördliche Richtung zur Spree. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 1,8 m - 3,5 m im tiefer gelegenen Grundstücksteil und bis zu 7m im östlichen Grundstücksbereich, was einer Höhenlage von im Mittel 31,9 m NHN entspricht.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist als hoch einzustufen, da durch die sandigen bis kiesigen Deckschichten mit nur geringen bindigen Anteilen die Sickerungsgeschwindigkeit relativ hoch ist. Die nächstgelegenen Grundwassermessstellen des Hauptgrundwasserleiters befinden sich südwestlich des Planungsgebietes in der Mansteinstraße (Grundwassermessstelle Nr. 560).

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet ist an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerkes Berlin VII, Genthiner Straße. Für dieses Einzugsgebiet wurde gemäß der Sanierungserlaubnis für Mischwassereinleitungen in die Oberflächengewässer seitens der Berliner Wasserbetriebe ein Sanierungskonzept erstellt. Hiermit sind Einleitungsbeschränkungen verbunden.

##### **6.2.2.4.2 Empfindlichkeit**

Es besteht eine relativ hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, da lokale Schadstoffbelastungen bereits festgestellt (siehe Schutzgut Boden) wurden und der Grundwasserflurabstand gering ist. Gegenüber Grundwasserabsenkungen besteht nur eine geringe Empfindlichkeit. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Belastung der Vorflut aufgrund eines Überlaufens der Mischwasserkanalisation.

#### **6.2.2.5 Schutzgut Klima / Luft**

##### **6.2.2.5.1 Bestand**

Das Planungsgebiet ist Teil des sog. Gleisdreiecks. Dem Gleisdreieck, insbesondere dem Bereich des ehem. Potsdamer Güterbahnhofs wird in verschiedenen Gutachten ein besonderer Stellenwert im klimatischen Gefüge der Berliner Innenstadt eingeräumt. Das Yorckdreieck hat aufgrund seines hohen Versiegelungsgrades im Bestand jedoch keine positiven klimatischen Wirkungen auf die Umgebung. Durch die nahezu geschlossene Bebauung südlich des Planungsgebietes entlang der Yorckstraße entsteht eine Barrierewirkung. Über das Planungsgebiet erfolgt kein signifikanter Luftaustausch (vgl. Vogt 2002). Das Planungsgebiet zählt klimatisch zu einem sog. Belastungsbereich. Das sind Siedlungsbereiche mit geringer bis mäßiger bioklimatischer Belastung. Nutzungsintensivierungen und Verdichtungen sind hier zu vermeiden. Hinzu kommt, dass die Yorckstraße eine starke Verkehrsbelastung aufweist.

Die Luftschadstoffbelastung wurde für die Luftschadstoffe Stickoxid NO<sub>2</sub>, Feinstaub PM<sub>10</sub> Feinstaub PM<sub>2,5</sub> untersucht (Wölfel 2011). Im Bestand werden die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV für den Jahresmittelwert von Stickoxid NO<sub>2</sub> an den Gebäuden südlich der Yorckstraße nicht überschritten. Nördlich der Yorckstraße auf dem Grundstück des zukünftigen Baumarktes wird hingegen bereits im Bestand der Grenzwert überschritten.

Für Feinstaub PM<sub>10</sub> erfolgt keine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes von 40 µg/m<sup>3</sup> für das Jahresmittel an den umliegenden Gebäuden. Es erfolgt jedoch eine Überschreitung des Tagesgrenzwert-Äquivalent von 30 µg/m<sup>3</sup> auf der Südseite der Yorckstraße an den Gebäuden der Yorckstraße 49 bis 56b. Der Tagesgrenzwert-Äquivalent dient zur Einschätzung, ob an mehr als 35 Tagen im Jahr der PM<sub>10</sub>-Tagelsmittelwert überschritten wird. Gemäß der 22. BImSchV darf ein PM<sub>10</sub>-Tagelsmittelwert von 50 µg/m<sup>3</sup> an nicht mehr als 35 Tagen pro Jahr überschritten werden. Für Berlin wurde empirisch ermittelt, dass der Tagesgrenzwert mit einem Jahresmittelwert von knapp 30 µg/m<sup>3</sup> statistisch gleichwertig ist. D.h. wenn der Jahresmittelwert 30 µg/m<sup>3</sup> überschreitet, ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass der Tagesmittelwert von 50 µg/m<sup>3</sup> mehr als 35mal pro Jahr überschritten wird. Dies ist im vorliegenden Standort der Fall, so dass schon im Bestand von sehr hohen Feinstaubbelastungen auszugehen ist.

Der ab 2015 geltende Immissionsgrenzwert von 25 µg/m<sup>3</sup> für das Jahresmittel der besonders gesundheitsgefährdenden PM<sub>2,5</sub>-Immissionen wird an allen Gebäuden im Bestand eingehalten.

Die höchste Konzentration aller Luftschadstoffe treten auf der Fahrbahn Richtung Westen an der Lichtsignalanlage Yorckstraße/Bautzener Straße auf.

#### **6.2.2.5.2 Empfindlichkeit**

Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen und Verdichtungen. Aufgrund der Vorbelastung besteht eine generell hohe Empfindlichkeit gegenüber bioklimatisch relevantem Vegetationsverlust in den mit Vegetation bestandenen Bereichen.

Die Empfindlichkeit gegenüber Verkehrszunahme und dadurch bedingte Zunahme der Luftbelastung wird als sehr hoch eingeschätzt, da die Belastung im Bestand bereits als hoch zu bewerten ist.

#### **6.2.2.6 Schutzgut Landschaft**

##### **6.2.2.6.1 Bestand**

Das Landschaftsbild ist durch die gewerbliche Nutzung geprägt, die für die angrenzenden Wohnbauten an der Yorckstraße unattraktiv und ungeordnet wirkt. Das Grundstück stellt sich nur von den S-Bahnen in seinem dreieckigen Grundriss dar, von der Yorckstraße ist diese Form nicht erlebbar. Die Böschungssituationen an der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze sind durch Vegetation bestanden, die jedoch gegenüber der bestehenden gewerblichen Bebauung kaum einen Landschaftsbild prägenden Wert einnimmt. Für das Landschaftsbild sind im Bestand keine Wert gebenden Elemente feststellbar.

##### **6.2.2.6.2 Empfindlichkeit**

Da im Bestand bereits ein gestörtes Landschaftsbild vorliegt und keine Wert gebenden Elemente feststellbar sind, ist die Veränderungsempfindlichkeit gegenüber der Bestandssituation gering-mittel einzustufen.

#### **6.2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

##### **6.2.2.7.1 Bestand**

Im Planungsgebiet befinden sich keine Denkmäler. Unmittelbar angrenzend beginnen jedoch die Yorckbrücken, die Baudenkmäler darstellen und für die ein Umgebungsschutz gilt. Westlich grenzen die Yorckbrücken 3 und 4 an. Die Yorckbrücke 5 grenzt an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VI-140fb VE an, in dessen Geltungsbereich auch das Widerlager der Yorckbrücke 5 liegt. Die Yorckbrücken sind im Bestand bereits beeinträch-

tigt. Die gewerbliche Nutzung schließt direkt an die geklinkerte Mauer der Yorckbrücke 4 an, die bereits außerhalb des Planungsgebietes liegt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens VI-140 erfolgte vom Landesdenkmalamt Berlin, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege der Hinweis, dass das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans VI-140 als archäologisches Verdachtsgebiet mit zahlreichen ur- und frühgeschichtlichen Fundplätzen zu betrachten ist. Es handelt sich hierbei um einen neuzeitlichen Friedhof. Die Aussagen wurden nicht räumlich konkretisiert. Das Vorkommen von Bodendenkmälern kann im Planungsgebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Als Sachgüter sind die angrenzenden Wohngebäude zu betrachten, die durch umweltbezogene Beeinträchtigungen (z.B. Lärm, Erschütterungen in der Bauphase) in ihrem Wert beeinträchtigt werden könnten. Wie bereits im Rahmen des Schutzgutes Mensch beschrieben ist die Lärmbelastung im Bestand sehr hoch.

#### **6.2.2.7.2 Empfindlichkeit**

Es besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen von Kulturgütern, da im Planungsgebiet selbst keine Baudenkmäler betroffen sind. Im Umfeld grenzen jedoch die denkmalgeschützten Yorckbrücken an, die vor Beeinträchtigungen zu schützen sind. Die Yorckbrücken sind im Bestand bereits beeinträchtigt, dennoch besteht eine hohe Empfindlichkeit, da sie vor weiteren Beeinträchtigungen zu schützen sind.

Gegenüber der Überplanung von Bodendenkmälern besteht eine mittlere Empfindlichkeit. Das Vorkommen von Bodendenkmälern kann im Planungsgebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Wahrscheinlichkeit für das Vorhandensein von Bodendenkmälern wird aufgrund der Vornutzungen des Planungsgebietes und der Geländeneivellierungen für die Bahnnutzung als gering eingeschätzt.

Die Empfindlichkeit gegenüber baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Sachgüter ist aufgrund des hohen Ausbaugrades der Verkehrsstraßen gering. Gegenüber einer Zunahme der Lärmemissionen besteht hingegen eine mittlere Belastung für die angrenzende Wohnbebauung.

### **6.2.3 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands erfolgt durch einen Vergleich der Bestandssituation mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Als Bestand wird die gewerbliche Nutzung mit dem Vegetationsbestand zu Grunde gelegt, wie sie sich vor der Baufeldfreimachung darstellte. Aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden Wirkfaktoren abgeleitet, anhand derer die Auswirkungen auf die Umwelt, sowie auf Natur und Landschaft geprüft werden. Bei der Prognose werden die voraussichtlichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen dargestellt. Als baubedingte Auswirkungen gelten die Auswirkungen, die durch die engeren Arbeiten des Baustellenbetriebs hervorgerufen werden können, wie z.B. Baustellenlärm, Erschütterungen oder Auswirkungen durch versiegelte Baustraßen. Als anlagebedingte Auswirkungen gelten die Wirkungen, die durch die Anlage und insbesondere durch ihre Baulichkeiten hervorgerufen werden. Dazu zählen z.B. Versiegelungen durch Gebäude oder die Zerschneidung von Tierlebensräumen durch die Anlage von Straßen. Betriebsbedingte Auswirkungen sind dagegen mit der Nutzung verbunden und können Lärm, Schadstoffemissionen und damit verbundene Störungen z.B. der Fauna oder Anwohner sein.

Im Folgenden wird die Prognose schutzgutbezogen dargestellt.

#### **6.2.3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung**

##### **6.2.3.1.1 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung**

Anlagebedingt, also durch den Baukörper und die Stellplatzanlage gibt es keine negativen Beeinträchtigungen bezogen auf dieses Schutzgut.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen, also solchen, die durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr auf der Yorckstraße entstehen könnten, wurden gutachterlich untersucht. Im Rahmen der Untersuchung wurde die Vorbelastung aus Straßen- und Schienenverkehrs-

lärm zu Grunde gelegt Dabei wurden die Auswirkungen, die durch den Nahversorger, der im angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan VI-140fb VE planungsrechtlich vorbereitet wird, mit in die Betrachtung eingestellt. Nach der Verkehrsuntersuchung ist durch den Betrieb des Bau- und Gartenfachmarktes und des Nahversorgers, ein maximaler Verkehrszuwachs von 5,4 % am Knotenpunkt Yorckstraße/Bautzener Straße zu erwarten. Die verkehrlichen Änderungen aus dem zusätzlichen KFZ-Verkehr, der Aufweitung der Straße nach Norden im Bereich der Abbiegespur und der Einrichtung einer Linksabbiegespur durch Fahrbahn-Ummarkierungen sowie durch Reflexionen führen an den Gebäuden Yorckstraße 51 - 54 zu einer Anhebung des Tag-Beurteilungspegels um bis zu 0,9 dB (Wölfel 2012) bei einer Vorbelastung von 73 bis 75 dB (A). Die Zunahme an sich ist also gering, da aber im Bestand bereits sehr hohe Belastungen und die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung überschritten sind, werden durch die Planung weitere Beeinträchtigungen vorbereitet. Zur Lösung des Konflikt bzw. in Anwendung der 16. BImSchV sind aktiven oder/und passive Maßnahmen vorzusehen. Den aktiven Maßnahmen ist grundsätzlich der Vorzug zu geben. Zu den möglichen aktiven Maßnahmen zählen neben verkehrslenkenden Maßnahmen auch der Einbau von lärmarmen Asphalt. Dies könnte zu Pegelminderungen bis 2,5 dB(A) führen. Weitere Maßnahmen sind passive Schallschutzmaßnahmen an der angrenzenden Wohnbebauung in der Yorckstraße. Hierfür wurde gutachterlich ein sog. Lärmschutzbereich definiert, der die Fassaden der Wohngebäude Yorckstraße 51 bis 54, Yorckstraße 56 und Bautzener Straße 2 und 3 umfasst. Räume in diesen Wohngebäuden, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (Wohnräume, Büroräume etc.) sind mit passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Umfassungsbauteilen zu ertüchtigen, sofern der bestehende Schallschutz nicht ausreichend ist (Wölfel 2012). Diesbezügliche Regelungen werden im Durchführungsvertrag gesichert. Welche Maßnahmen realisiert werden sollen, ist im weiteren Verfahren noch zu klären. Die Verpflichtung zur Realisierung von Maßnahmen ist im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Bezüglich des Gewerbelärms wurden die Auswirkungen durch die Stellplatzanlage, des Anlieferverkehrs und den haustechnischen Anlagen des Baumarktes und des Nahversorgers, der durch den angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert werden soll, untersucht. Dafür wurde an den maßgeblichen Immissionsorten der Nachbarschaft, die aus der Nutzung zu erwartenden Geräuschimmissionen ermittelt. Ergebnis des Gutachtens ist, dass an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden (Wölfel 2011). Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Da die maßgeblichen Geräuschquellen die Kundenparkplätze darstellen, wird als Vermeidungsmaßnahme die Verwendung von Asphalt im Bereich der Warenanlieferung und Pflaster mit Fugenbreiten 3-5 mm und Einkaufswagen mit lärmgeminderten Rollen im Durchführungsvertrag vertraglich gesichert.

Betriebsbedingte Auswirkungen durch die Nutzung des Sportplatzes wurden im Rahmen eines Fachgutachtens untersucht (Wölfel 2011). Da zum geplanten Betrieb des Sportplatzes noch keine Angaben vorliegen, wurde eine worst-case Bewertung vorgenommen. Die Gesamtschallemission setzt sich beim Fußball im Wesentlichen aus den Geräuschanteilen der Schiedsrichterpfiffe, der Spieler und der Zuschauer zusammen. Es wird davon ausgegangen, dass vereinzelte Ballflüge in das Ballfangnetz keinen maßgeblichen Beitrag zur Gesamtemission leisten. Diese Ballflüge in das Ballfangnetz sind somit in der Gesamtbeurteilung enthalten. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass außerhalb der Ruhezeiten und außerhalb der Nachtzeit an allen Werktagen, Sonntagen und Feiertagen ein uneingeschränkter Fußballtrainings- und Spielbetrieb mit bis zu 200 Zuschauern stattfinden kann, ohne die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung zu überschreiten. Innerhalb der Ruhezeiten am Tag ist nur ein Fußballtrainings- und Spielbetrieb mit maximal 26 Zuschauern möglich. Abweichend davon können an Sonn- und Feiertagen auch Spiele mit bis zu 200 Zuschauern stattfinden, wenn die Nutzungsdauer des Sportplatzes zwischen 9.00 bis 20.00 Uhr weniger als 4 Stunden beträgt. Diese Einschränkungen werden vertraglich geregelt, so dass insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Sportnutzung zu erwarten sind.

Auswirkungen durch Lichtemissionen durch den Betrieb des Bau- und Gartenmarktes sowie durch die Trainingsbeleuchtung des Sportplatzes sind nicht zu erwarten. Die Beleuchtung ist an die Öffnungszeiten des Garten- und Baumarktes gebunden und wird daher nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung in den Nacht- und

Abendstunden führen. Die Wirkungen wurden im Rahmen eines Fachgutachtens untersucht (Dox 2011). Das Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass von den Beleuchtungsanlagen keine erheblichen belästigenden Lichtemissionen verursacht werden. Der Durchführungsvertrag wird Regelungen zur Verträglichkeit der Lichtemissionen aufnehmen, auch sofern sie nach Erstellung des Gutachtens geändert werden.

Die Schadstoffemissionen werden unter dem Schutzgut Klima/Luft abgehandelt.

Baubedingte Beeinträchtigungen wie z.B. Lärm und Staubbildung während der Bauphase sind nicht dauerhaft und damit als nicht erheblich einzustufen.

### **Erholungsfunktion**

Die Planung wirkt sich positiv auf die Erholungsvorsorge auf, da die Planung auf dem Dach des Baumarktes einen Sportplatz für den Schul- und Vereinssport vorsieht. Die Fläche steht damit zwar nur einem Teil der Bevölkerung zur Verfügung. Da diese Vereinssportfläche aber dringend benötigt wird, ist dies positiv für die Erholungsfunktion zu werten. In diesem sowie in dem angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan VI-140fb VE soll die fußläufige Erschließung und Radwegeerschließung in den Park auf dem Gleisdreieck / Gleisinsel gesichert werden.

#### **6.2.3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

Durch die Planung werden anlagebedingt erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion der Tiere und Pflanzen und Biologische Vielfalt erzeugt. Vegetations- und Habitatstrukturen werden verändert und beseitigt. Es ist von einem fast vollständigen Vegetationsverlust auszugehen. Insbesondere durch die Geländeangleichung und den Abtrag der Aufschüttung, auf der der größte Vegetationsbestand steht, werden mehrschichtige Gehölzbestände beseitigt. Die Vegetation ist im Bestand zwar überwiegend geringwertig und nicht heimisch, bietet aber dennoch Lebensraum für Buschbrüter. Nur 6% der Fläche bleiben unversiegelt. Aufgrund der Geländeangleichung werden die Grünflächen neu angelegt, es ist nicht von einem Erhalt auszugehen. Die Auswirkungen auf die Avifauna sind nicht erheblich, zwar werden durch die Beseitigung der Gehölzstrukturen Lebensräume der Vögel zerstört, aber es handelt sich um Arten, die auch in den neu geschaffenen Gehölzen bzw. im angrenzenden Park Lebensraum finden.

Die erheblichen Umweltauswirkungen, die anlagebedingt durch die Planung verursacht werden, können durch Maßnahmen im Gebiet gemindert werden. Die Stellplatzanlage wird durch Bäume gegliedert. Straßen begleitend wird Abstandsgrün mit Bäumen hergestellt. Die unversiegelten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Es soll eine extensive Dachbegrünung auf 4.020 m<sup>2</sup> festgesetzt werden. Auswirkungen durch Lichtemissionen auf die Insektenfauna des angrenzenden Parks werden durch die Verwendung von Natrium-Hochdrucklampen (Kaltlichtlampen) vermieden. Durch den Vegetationsverlust und den hohen Versiegelungsgrad verbleiben dennoch erhebliche Umweltauswirkungen bezogen auf dieses Schutzgut.

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen, also Beeinträchtigungen, die sich durch die spätere Nutzung des Gebietes ergeben, wie Auswirkungen auf Tiere durch Störungen oder Beunruhigungen sind nicht zu erwarten, da keine störungsempfindlichen Tiere kartiert wurden. Auswirkungen auf Tiere aufgrund von Lichtemissionen können durch die Verwendung von Natrium-Hochdrucklampen ausgeschlossen werden (Dox 2011).

#### **6.2.3.1.3 Schutzgut Boden**

Anlagebedingt werden durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen. Zwar ist im Bestand der Anteil an versiegelter Fläche bereits mit 72% sehr hoch und es handelt sich auch um einen bereits gestörten Standort, dennoch wird durch die Planung eine Neuversiegelung um 5.732 m<sup>2</sup> vorbereitet (tabellarische Darstellung s. 6.2.3.3.1). Das Bodenleben kommt unter den versiegelten Flächen nahezu vollständig zum Erliegen.

Die anlagebedingte Abtragung der Böschung und der Auftrag im vorderen Geländebereich, um eine ebene Fläche 1,50 m über Gelände Yorckstraße zu erhalten, führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens, da es sich hier um Aufschüttungen handelt, die be-



reits eine Überprägung der natürlichen Bodenhorizontierung darstellt. Im gesamten Planungsgebiet sind keine natürlich gewachsenen Böden vorhanden, so dass der Eingriff in die Geländestruktur nicht erheblich ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten. Im Planungsgebiet befindet sich zum Teil belasteter Boden. Im Falle von Bodenbewegungen wird dieser nach Abfallrecht nicht mehr eingebracht werden.

Baubedingte Auswirkungen sind vernachlässigbar, da durch die Vorpprägung des Standorts bereits von verdichteten Böden auszugehen ist und keine natürliche Horizontierung des Bodens besteht.

#### **6.2.3.1.4 Schutzgut Wasser**

Im Bestand ist der Versiegelungsgrad mit 72% sehr hoch. Das Gebiet ist an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Durch den hohen Versiegelungsgrad wird das anfallende Niederschlagswasser kaum zurückgehalten. Damit ist der lokale Wasserhaushalt in diesem Bereich bereits im Bestand sehr naturfern. Bei einem naturnahen Zustand würden sich die Ein- (Niederschlag) und Austräge (Abfluss, Versickerung, Verdunstung) im Gleichgewicht halten. Dies ist im Bestand bereits nicht mehr gegeben.

Durch die Planung erfolgen eine weitere Versiegelung und damit eine weitere Verschlechterung des Wasserhaushaltes. Die erheblichen Auswirkungen können jedoch nahezu vollständig vermieden werden. Durch die planungsbedingte Anlage einer Dachbegrünung und die Anlage des Sportplatzes wird das Niederschlagswasser partiell zurückgehalten und über Rigolen entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Wege, Stellplätze und Zufahrten soll über Mulden über eine 30cm belebte Bodenzone zwischen den Stellplatzflächen versickern. Ausnahme bildet die Warenanlieferung hier wird das anfallende Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal der Yorckstraße eingeleitet (Kemper 2012). Der Nachweis über die mögliche Versickerung des Niederschlagswassers wurde in einem Fachgutachten erbracht (Kemper 2012). Die zuständige Senatsverwaltung hat Rahmenbedingungen zur Versickerung benannt. Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerkes Berlin VII, Genthiner Straße. Für dieses Einzugsgebiet wurde gemäß der Sanierungserlaubnis für Mischwassereinleitungen in die Oberflächengewässer seitens der Berliner Wasserbetriebe ein Sanierungskonzept erstellt und Einleitungsbeschränkungen benannt. Durch die Planung und die damit verbundene Versickerung kommt es nicht zu einer weiteren Belastung der Vorflut, da nur das im Bereich der Warenanlieferung anfallende Niederschlagswasser, abgeleitet wird.

Im Rahmen der Altlastenuntersuchung wurde ein kleinräumiger und stationärer Schaden festgestellt. Bei der Versickerung des Niederschlagswassers ist dies zu berücksichtigen, um den Schaden kleinräumig und stationär zu halten. Im Bereich geplanter Versickerungsanlagen sind die schadstoffbelasteten Böden bzw. Auffüllungen unterhalb und seitlich des Versickerungshorizontes zu beseitigen und durch unbelastetes und ausreichend durchlässiges Material auszutauschen.

Neben den quantitativen Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt sind die qualitativen zu betrachten. Durch die Planung und den damit verbundenen anteiligen Bodenaustausch, kann eine Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers reduziert werden. Bei den Baumaßnahmen sind entsprechende Maßnahmen nach vorhergehenden Untersuchungen zu ergreifen, um Grundwasserverschmutzungen zu vermeiden.

Die bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

Über das Planungsgebiet hinaus sind keine Veränderungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

#### **6.2.3.1.5 Schutzgut Klima / Luft**

Durch die Planung und die damit verbundene Versiegelung entstehen anlagebedingt keine Beeinträchtigungen auf das Geländeklima, da dieses im Bestand bereits stark beeinträchtigt ist. Es erfolgt zwar eine weitere Versiegelung von 5.732 m<sup>2</sup> Fläche. Der Anteil an Vegetationsbestandener Fläche wird jedoch durch die extensive Dachbegrünung deutlich erhöht. Durch die Dachbegrünung wird mehr Niederschlagswasser verdunstet, was zu einer

höheren Verdunstungskühle führt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch mit Bäumen und Rasen gestaltet. Diese Pflanzungen erhöhen die Verdunstungsleistung und reduzieren damit die Aufheizungseffekte durch die Zunahme der versiegelten Flächen. Durch den angrenzenden Park sind weitere Flächen vorhanden, die das Lokalklima verbessern und den Staub am Entstehungsort binden. Die Vermeidungsmaßnahmen in Form von Dachbegrünungen und Pflanzflächen bedingen, dass negativen Auswirkungen im Gebiet vermindert werden können. Die bioklimatische Belastung verändert sich nicht durch die Planung. Bezogen auf das Schutzgut Klima verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung.

Stadtklimatisch wirkt sich die Planung nicht erheblich aus, da durch den geplanten Park eine große Fläche mit klimatischer Entlastungsfunktion vorhanden sein wird.

Die baubedingten Beeinträchtigungen führen ggf. durch Staubbildung und erhöhtes Verkehrsaufkommen zu einer zeitweisen bioklimatischen Belastung. Da diese jedoch nicht nachhaltig ist, stellt sie keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Betriebsbedingte Auswirkungen der Planung durch Luftschadstoffbelastung wurden untersucht (Wölfel 2011). Im Ergebnis der Untersuchung konnte festgestellt werden, dass sich die Luftschadstoffkonzentration im Untersuchungsgebiet durch das Bauvorhaben erhöht. Sie resultiert überwiegend aus dem erhöhten Verkehrsaufkommen vor allem an der Lichtsignalanlage Yorckstraße / Bautzener Straße. An diesem Punkt treten schon im Bestand die höchsten Schadstoffkonzentrationen auf. Der Bau des Nahversorgers, der zwar durch einen anderen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt werden soll, jedoch hier mitbetrachtet wurde, um kumulierende Umweltauswirkungen behandeln zu können, führt zu einer weiteren Verschlechterung der lufthygienischen Belastung an diesem Punkt. Im Detail erfolgt eine Verschlechterung der Situation für die NO<sub>2</sub>-Immissionen. Neben der im Bestand bereits vorliegenden Überschreitung des Immissionsgrenzwertes auf dem nördlichen Gehweg der Yorckstraße, erfolgt im Planfall zusätzlich eine Überschreitung an zwei Gebäuden an der nördlichen Seite der Yorckstraße zwischen den zwei S-Bahndämmen. Dadurch sind die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte auf dem Gehweg im Planfall höher.

Für Feinstaub PM<sub>10</sub> wird der Immissionsgrenzwert am Gebäude des zukünftigen Nahversorgers erreicht und auf dem Gehweg leicht überschritten. Für den Tagesgrenzwert-Äquivalent ergibt sich wie im Bestand eine Überschreitung, so dass mit hoher Wahrscheinlichkeit von einer Überschreitung an mehr als 35 Tagen im Jahr der PM<sub>10</sub>-Tagelsmittelwert auszugehen ist.

Der ab 2015 geltende Immissionsgrenzwert von 25 µg/m<sup>3</sup> für das Jahresmittel der besonders gesundheitsgefährdenden PM<sub>2,5</sub>-Immissionen wird an allen Gebäuden im Planfall eingehalten.

Die höchste Konzentration aller Luftschadstoffe treten auf der Fahrbahn Richtung Westen an der Lichtsignalanlage Yorckstraße/Bautzener Straße auf. Gutachterlich wird daher sogar empfohlen, dass der Aufenthalt der Fußgänger an den geplanten Gebäuden so kurz wie möglich gestaltet werden sollte. Dies könnte erreicht werden, in dem die Lichtsignalanlage für Fußgänger nur auf der westlichen Seite gestattet wird sowie die Eingänge zu dem Garten- und Baumarkt sowie dem im Rahmen eines anderen vorhabenbezogenen Bebauungsplans planerisch vorzubereitenden Nahversorgers nicht im Bereich der Yorckstraße (Hauptverkehrsstraße) geplant werden. Die Luftschadstoffkonzentration könnte auch reduziert werden, indem die zukünftigen Gebäude 10m vom Fahrbahnrand entfernt errichtet werden. Von den gutachterlich genannten Maßnahmen zur Reduktion der Auswirkungen der erhöhten Luftschadstoffkonzentration wird eine in der Planung umgesetzt: Die Eingänge werden nicht an der Yorckstraße angeordnet. Bei dem geplanten Eingangs im Eckbereich Yorckstraße / Stellplatzanlage handelt es sich um einen Nebenzugang. Es verbleiben dennoch erhebliche negative Umweltauswirkungen.

#### **6.2.3.1.6 Schutzgut Landschaft**

Durch die Planung wird das Landschaftsbild durch den Baukörper anlagebedingt nicht erheblich beeinträchtigt. An die Stelle der ungeordneten gewerblichen Nutzung tritt ein Garten- und Baumarkt. Gegenüber der Bestandssituation ist keine Verschlechterung festzustellen.

Die Planung sieht einen rund 10,5 m Hallenbau an der westlichen Seite des Geländes vor, in dem der Baumarkt sowie der Gartenmarkt untergebracht werden soll. Im hinteren und damit nördlichen Teil befindet sich der Baumarkt. Auf dem Dach des Baumarktes wird der Sportplatz angeordnet. Nutzungsbedingt sind hier eine 8 m hohe Spielfeldbegrenzung und 16 m hohe Lichtmasten erforderlich. Gegenüber der Bestandsbebauung wird sich damit eine höhere Bebauung ergeben. Der Ballfangzaun und die Lichtmasten, sind jedoch transparent bzw. linear, so dass keine Massivität erzeugt wird. Erhebliche Beeinträchtigungen werden anlagebedingt daher nicht erfolgen.

Der Gartenmarkt ist direkt an der Yorckstraße angeordnet. Durch die Lage und die Ausgestaltung des Baukörpers wird eine bessere Fassung des Straßenraumes ermöglicht. Gerade für die angrenzende Wohnbebauung entstehen so positive Umweltauswirkungen in Bezug auf die Fassung des Straßenraumes gegenüber der Bestandssituation.

Der östliche Teil des Planungsgebietes ist durch eine Stellplatzanlage gekennzeichnet. Auch dies wirkt sich nicht negativ auf das Erscheinungsbild aus, da die Stellplatzanlage durch Bäume gegliedert wird. Im Bestand war ein Großteil der Flächen bereits als Stellplatz innerhalb des Autohandels genutzt, allerdings ohne gliedernde Vegetationsstrukturen, so dass auch hier eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation festgestellt werden kann.

Mit der Errichtung des Bau- und Gartenfachmarktes sind Werbeeinrichtungen in Form von Fahnenmasten und Beschriftungen am Baukörper verbunden. Im Rahmen der Abstimmungen konnte kein Werbekonzept vereinbart werden, das dem innerstädtischen Standort gerecht wird. Das Werbekonzept sieht eine Beschriftung auf dem Dach des Baukörpers vor. Dies führt dazu, dass sowohl von der angrenzenden Wohnbebauung, von den Trassen der S-Bahn, von dem angrenzenden Park als auch vom Straßenraum eine massive Präsenz der Marke des Gartenbau- und Baumarktbetreibers erfolgen wird. Eine harmonische Eingliederung in den Standort erfolgt nicht. Das Werbekonzept führt zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild.

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind durch die Planung nicht zu erwarten.

#### **6.2.3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Durch die Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen von Sachgütern vorbereitet.

Die Planung erfordert keinen baulichen Eingriff in die denkmalgeschützten Yorckbrücken. Dies bestätigen auch die zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörden der zuständigen Behörden Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg. Diese haben keinen Bedenken gegen die Planung, da mit dem geplanten Vorhaben keine Eingriffe in Denkmalsubstanz vorgenommen werden.

Im Sinne des Umgebungsschutzes werden die Yorckbrücken durch die Planung dennoch erheblich beeinträchtigt. Die Bebauung im westlichen Grundstücksteil rückt sehr nah an die vierte Yorckbrücke heran. Gegenüber der Bestandssituation bei der ein Gewerbebaukörper direkt an die 4. Yorckbrücke anschließt, ergibt sich faktisch zwar ein Abrücken. Eine Beeinträchtigung erfolgt durch die Auswirkungen hinsichtlich der Maßstäblichkeit. Es ist ein massiver Baukörper mit darüber hinaus ragenden Werbungen geplant, gegenüber denen die Yorckbrücken an visueller Bedeutung reduziert werden. Hinzu kommt eine optische Beunruhigung durch Licht und Werbeanlagen wie Fahnen. Das Werbekonzept wird nicht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt, es ist aber von Fahnen entlang der Yorckstraße auszugehen. Geht man davon aus, dass die Planung ca. 25 Jahre Bestand haben wird, ist auf lange Zeit eine Verbesserung der Situation der Yorckbrücken ausgeschlossen, da wiederum eine Freistellung des Baudenkmals verhindert wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens VI-140 erfolgte vom Landesdenkmalamt Berlin, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege der Hinweis, dass das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans VI-140 als archäologisches Verdachtsgebiet mit zahlreichen ur- und frühgeschichtlichen Fundplätzen zu betrachten ist. Es handelt sich hierbei um einen neuzeitlichen Friedhof. Die Aussagen wurden nicht räumlich konkretisiert. Das Vorkommen von Bodendenkmälern kann im Planungsgebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das

Vorkommen von Bodendenkmälern kann im Planungsgebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Wahrscheinlichkeit für das Vorhandensein von Bodendenkmälern wird aufgrund der Vornutzungen des Planungsgebietes und der Geländeneivellierungen für die Bahnnutzung als gering eingeschätzt. Bodeneingriffe innerhalb des Plangebietes sind im Vorfeld mit der Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen der Kultur- und Sachgüter z.B. durch Erschütterungen und Lärm sind aufgrund des hohen Ausbaugrades der Straßen und der bereits bestehenden Vorbelastung durch Verkehrslärm auszuschließen. Eine erschütterungsbedingte Beeinträchtigung der Yorckbrücken ist im Rahmen der Bauphase auszuschließen.

#### 6.2.3.1.8 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und – netze sind bei der Beurteilung zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. Zum Beispiel führt eine Versiegelung bisher unversiegelter Böden zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen und zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der Vegetationsverlust führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen. Zusammenhänge kann es aber auch bei Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen geben, die neben den erwünschten Wirkungen auf andere Schutzgüter negative Auswirkungen haben können. Dies ist im vorliegenden Plan der Fall.

Dass für das Landschaftsbild gewünschte Heranrücken des Baukörpers an die Yorckstraße, wirkt sich negativ auf die Lärm- und Lufthygienische Situation aus, da dadurch eine Reflexion der Emissionen erfolgt.

Die einzelnen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken.

#### 6.2.3.2 Erheblichkeit der Auswirkungen

Gemäß den Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung ergeben sich Beschränkungen im Hinblick auf die Ermittlungspflichten dahingehend, dass nur Umweltauswirkungen zu prüfen sind, die die genannten Schutzgüter voraussichtlich erheblich beeinträchtigen. Daher soll im Folgenden eingeschätzt werden, wie erheblich mögliche Auswirkungen durch die Planrealisierung einzuschätzen sind.

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser nach sich ziehen wird. Die zusammenfassende Bewertung der Erheblichkeit ist folgender Tabelle zu entnehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind für Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, Landschaftsbild, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt und Boden zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung wie extensive Dachbegrünung und Pflanzmaßnahmen werden hierbei bereits berücksichtigt.

Schutzgut	Bewertungskriterien	Bewertung der Erheblichkeit
Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung	Veränderungen der Erholungssituation Beeinträchtigung durch Verkehrslärmbelastungen	+
Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	Verlust von mehrschichtigen Gehölzbestand und Bäumen, Veränderungen der Lebensraumfunktion	+
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelungen	+
Wasser	Verlust von Grundwasserneubildungsflächen	-
Klima/ Luft	Beeinträchtigung von klimatischen Ausgleichsfunktionen in der Umgebung Veränderungen des Kleinklimas durch Erhöhung der Versiegelung	+

	Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe	
Landschaftsbild	Beeinträchtigung von Gestaltstrukturen z.B. Verlust prägender Bäume und Errichtung von Werbeanlagen	+
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	+
Wechselwirkung	Wechselwirkung zwischen den Umweltbelangen	-

Bewertungen: + Beeinträchtigungen erheblich  
- Beeinträchtigung nicht erheblich

### 6.2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 6.2.3.3.1 Eingriffsbeurteilung

##### Grundlagen

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen über die Bearbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB und § 18 BNatSchG) sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu prüfen. Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ (§ 14 BNatSchG). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplans 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). Entsprechend der Entscheidungsabfolge in der Eingriffsregelung

- sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und
- sind unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen bzw. zu ersetzen.

##### Eingriffserfassung und -bewertung

Die Eingriffserfassung und -bewertung erfolgt anhand einer verbal-argumentativen Beschreibung und Bewertung. Die Gemeinden sind in der Wahl der Bewertungsmethode frei. In Berlin wird vom Land Berlin das sog. Ausführliche Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen/Auhagen-Verfahren zur Anwendung empfohlen. Dies kann jedoch allenfalls eine Ergänzung der verbalen Beschreibung sein um den Kompensationsumfang zu quantifizieren. Es gibt jedoch keine Verpflichtung zur Anwendung einer quantifizierenden Methode. Eine verbal-argumentative Beschreibung ist als Bewertungsmethode ebenso geeignet.

Im Folgenden werden die Eingriffe, die durch die Planung vorbereitet werden, verbal-argumentativ dargestellt. Als Ausgangspunkt der Betrachtung wird der Zustand vor der Baufeldfreimachung zu Grunde gelegt.

##### Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet ist im Bestand durch die gewerbliche Nutzung eine sehr stark anthropogen beeinflusste Fläche. Der Versiegelungsgrad liegt im Bestand bei 18.376 m<sup>2</sup>, das entspricht 72% des Grundstückes. Der Versiegelungsgrad ist damit im Bestand sehr hoch. Durch die Planung wird ein Versiegelungsgrad von 94% des Grundstückes ermöglicht. Die Neuversiegelung beträgt somit 5.732 m<sup>2</sup>.

Durch die Planung werden somit erhebliche Eingriffe bezogen auf dieses Schutzgut vorbereitet. Das Bodenleben kommt unter den versiegelten Flächen nahezu vollständig zum Erliegen.

Die planungsbedingte Abtragung der Böschung und die in Teilbereichen erforderliche Auffüllung führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens, da es sich im Bestand um Aufschüttungen handelt, die bereits eine Überprägung der natürlichen Bodenhorizontie-

rung darstellt. Im gesamten Planungsgebiet sind keine natürlich gewachsenen Böden vorhanden, so dass der Eingriff in die Geländestruktur nicht erheblich ist.

Vermeidungsmaßnahmen sind für dieses Schutzgut nur insofern wirksam, als dass ein Mindestanteil an unversiegelter Fläche von 6% festgesetzt werden soll. Unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen verbleiben bezogen auf dieses Schutzgut erhebliche Beeinträchtigungen.

### **Schutzgut Wasser**

Das Planungsgebiet ist im Bestand durch einen naturfernen Wasserhaushalt geprägt, das sich durch einen sehr geringen Rückhalt von Niederschlägen und einen hohen Austrag in Form von Abflüssen der Niederschläge in die Mischwasserkanalisation darstellt. Eingriffe, die aufgrund einer noch weiteren Erhöhung des Versiegelungsgrades ergeben würden, können im Gebiet vermieden werden. Durch die extensive Dachbegrünung und die Pflanzung von Gehölzen, den Rückhalt des Niederschlagswassers über Mulden und Rigolen verbessert sich die Situation sogar gegenüber dem Bestand. Nur der Bereich der asphaltierten Anlieferung entwässert in den Kanal. Eine weitere Belastung der Vorflut kann ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen verbleiben bezogen auf dieses Schutzgut keine erheblichen Beeinträchtigungen.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Das Planungsgebiet ist im Bestand durch einen geringen Anteil an klimatisch wirksamen Vegetationsbestand geprägt. Durch die Planung und die damit verbundene Versiegelung entstehen keine erheblichen Eingriffe auf das Geländeklima, da dieses im Bestand bereits stark beeinträchtigt ist. Es erfolgt zwar eine weitere Versiegelung von 5.732 m<sup>2</sup> Fläche. Durch die extensive Dachbegrünung wird jedoch mehr Niederschlagswasser verdunstet, was zu einer höheren Verdunstungskühle führt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch mit Bäumen und Rasen gestaltet. Diese Pflanzungen erhöhen die Verdunstungsleistung und reduzieren damit die Aufheizungseffekte durch die Zunahme der versiegelten Flächen. Durch den angrenzenden Park sind weitere Flächen vorhanden, die das Lokalklima verbessern und den Staub am Entstehungsort binden. Die Vermeidungsmaßnahmen und die Nähe zum Park auf dem Gleisdreieck bedingen, dass negative Eingriffe im Gebiet vermindert werden können. Die bioklimatische Belastung verändert sich nicht durch die Planung.

Durch die Planung ist eine Erhöhung des Verkehrs an der Einfahrt zum Plangebiet von 5,4% feststellbar. Dies führt zu einer Erhöhung der Luftschadstoffemissionen, die im Bestand bereits als hoch einzuschätzen sind. Die Planung führt somit zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft. Vermeidungsmaßnahmen sind hierfür nur bedingt möglich. Auf dem nördlichen Gehweg der Yorckstraße ist die Verweildauer der Fußgänger so gering wie möglich zu halten. Hierauf hat der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Einflussmöglichkeit. Auch die Haupteingänge sollten nicht auf der Yorckstraße angeordnet werden. Dies sieht das Vorhaben nicht vor.

Unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen verbleiben bezogen auf dieses Schutzgut erhebliche Beeinträchtigungen.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

Das Planungsgebiet ist im Bestand durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad geprägt. Die Böschungen im westlichen und östlichen Teil des Planungsgebietes sind durch einen mehrschichtigen Gehölzbestand bewachsen.

Durch die Planung werden erhebliche Eingriffe bezogen auf dieses Schutzgut vorbereitet. Vegetations- und Habitatstrukturen werden verändert und beseitigt. Es ist von einem vollständigen Vegetationsverlust auszugehen, da mit der Planung ein Abtrag der bewachsenen Böschungen verbunden sein wird. Nur 6% der Fläche bleiben unversiegelt.

Die geplante Bebauung wird nicht zu signifikanten Standortveränderungen für die Fauna führen. Im Bestand haben nur die Gehölzgruppen eine gewisse Bedeutung für Buschbrü-

ter. Durch die Neuanlage von Vegetationsstrukturen können gleichwertige Strukturen geschaffen werden.

Unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen verbleiben bezogen auf dieses Schutzgut erhebliche Beeinträchtigungen.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild war vor der Beräumung durch die gewerbliche Nutzung geprägt, die für die angrenzenden Wohnbauten an der Yorckstraße unattraktiv und ungeordnet wirkte. Für das Landschaftsbild waren im Bestand keine Wert gebenden Elemente feststellbar.

Die Planung bereitet keinen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild vor. An die Stelle der ungeordneten gewerblichen Nutzung treten ein Garten- und Baumarkt mit Stellplatzanlage und Sportplatz. Durch die Lage und die Ausgestaltung des Baukörpers des Garten- und Baumarktes wird eine bessere Fassung des Straßenraumes ermöglicht. Gerade für die angrenzende Wohnbebauung entstehen so positive Effekte. Der östliche Teil des Planungsgebietes ist durch eine Stellplatzanlage gekennzeichnet. Auch dies wirkt sich nicht negativ auf das Erscheinungsbild aus, da die Stellplatzanlage durch Bäume gegliedert wird. Im Bestand war ein Großteil der Flächen bereits als Stellplatz genutzt, allerdings ohne gliedernde Vegetationsstrukturen, so dass auch hier eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation festgestellt werden kann. Der beabsichtigte Ballfangzaun für den Sportplatz führt zu geringen Beeinträchtigungen.

Mit der Errichtung des Bau- und Gartenfachmarktes sind Werbeeinrichtungen in Form von Fahnenmasten und Beschriftungen am Baukörper verbunden.

Das mit beiden Bezirksamt abgestimmte Werbekonzept sieht eine Beschriftung auf dem Dach des Baukörpers vor. Dies führt dazu, dass sowohl von der angrenzenden Wohnbebauung, von den Trassen der S-Bahn, von dem angrenzenden Park als auch vom Straßenraum eine massive Präsenz der Marke des Gartenbau- und Baumarktbetreibers erfolgen wird. Eine harmonische Eingliederung in den Standort erfolgt nicht. Das Werbekonzept führt zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild.

Unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen verbleiben bezogen auf dieses Schutzgut erhebliche Beeinträchtigungen.

### **Ergebnis**

Das Ergebnis der Eingriffsbewertung ist, dass selbst unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere, Klima/Luft und Landschaftsbild erhebliche Eingriffe durch die Planung entstehen werden. Für das Schutzgut Wasser ist eine vollständige Vermeidung der Eingriffe möglich.

### **Planungsrechtliche Einordnung des Planungsgebietes**

Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, sind gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig. Das bedeutet, dass ein Ausgleichserfordernis nur dann vorliegt, wenn das durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässige Nutzungsmaß, die bisher nach § 34 BauGB zulässige Nutzung überschreitet.

Aufgrund der Bebauungsstruktur ist die Fläche an der Yorckstraße dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Es wurde eine Einschätzung der zulässigen Planungsrechte nach § 34 BauGB für das Grundstück des Bau- und Gartenmarktes vorgenommen. Demnach entspricht die Bestandsversiegelung dem was nach § 34 BauGB zulässig wäre. Das planungsrechtlich zulässige Maß stellt sich wie folgt dar:

	Bestand	Versiegelte Fläche	Versiegelungsgrad Bestand	zulässig gemäß § 34 (2) BauGB
versiegelt (100%)	14.743 m <sup>2</sup>	14.743 m <sup>2</sup>		
teilversiegelt (50%)	7.266 m <sup>2</sup>	3.633 m <sup>2</sup>		
unversiegelt	3.544 m <sup>2</sup>			
	<b>25.553 m<sup>2</sup></b>	<b>18.376 m<sup>2</sup></b>	<b>72%</b>	<b>72%</b>

Tab. 2: Planungsrechtliche Einordnung des Planungsgebietes

Die Planung sieht eine zulässige Überschreitung der Grundfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,94 vor. Die planungsrechtliche Einordnung kommt zu dem Ergebnis, dass gemäß § 34 BauGB eine GRZ von 0,72 zulässig ist. Durch die Planung wird zukünftig ein höheres Nutzungsmaß zulässig sein. Gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB sind die Eingriffe, die durch die Planung vorbereitet werden, auszugleichen.

### Ausgleich

Ein Ausgleich ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht möglich, da bereits eine hohe Grundstücksausnutzung erfolgt. Es können nur Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen im Gebiet erfolgen. Da im Gebiet selbst kein Ausgleich möglich ist, wird ein planexterner Ausgleich erforderlich.

Für den planexternen Ausgleich wird auf eine **Sammelausgleichsfläche** zurückgegriffen, die Teil der gesamtstädtischen Ausgleichsfunktion ist. Es handelt sich um den Park, der auf dem Gleisdreieck entwickelt werden soll und durch den Bebauungsplan VI-140a rechtlich gesichert werden soll. Der Park auf dem Gleisdreieck ist im Wesentlichen die Ausgleichsmaßnahme der Bebauung des Potsdamer Platzes / Leipziger Platzes und der Deutschen Bahn für die Bahnstrecke Berlin-Hannover. Im Rahmenvertrag zwischen Land Berlin und Vivico wurde jedoch von Beginn an ein Teil der zukünftigen Parkfläche als Sammelausgleichsfläche für Eingriffe aus den Baufeldern des Gleisdreiecks zur Verfügung gehalten. Durch den Rahmenvertrag besteht die Verpflichtung den Ausgleich der Baufelder in den Park auf dem Gleisdreieck zu lenken. Um keine Doppelbelegung durch verschiedene Bebauungspläne vorzubereiten, erfolgte im Rahmenplan eine flächenhafte Zuordnung (Fläche j). Diese Flächenzuordnung dient **nur** dem rechnerischen Nachweis, dass keine Doppelbelegung von Flächen erfolgt.

Der gesamte Park auf dem Gleisdreieck wird aus den Ausgleichsgeldern des Potsdamer Platzes und der gesamten Baufelder um den Park finanziert. Der Rahmenvertrag regelt, dass sich der Ausgleich für die Baufelder nach durchschnittlichen Parkkosten des Ostparks, der bereits realisiert wurde zu bemessen hat. Die Kosten belaufen sich auf 51 €/m<sup>2</sup>. Es bedarf daher einer flächenhaften Umrechnung, wie viel Park für den Ausgleich des Eingriffs, der durch den Bau- und Gartenmarkt verursacht wird, hergestellt werden soll.

Zur Bemessung des Umfangs der planexternen Ausgleichsmaßnahme im Westpark wurde eine Versiegelungsbilanz durchgeführt. Insbesondere die hohe Neuversiegelung, die durch die Planung vorbereitet wird, ist Verursacher für die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe. Der Wirkfaktor Versiegelung eignet sich daher als Indikator für eine solche Zuordnung (so auch § 135b BauGB). Der Wirkfaktor der Versiegelung liegt in der Regel allen standardisierten Verfahren zur Bemessung des Kompensationsumfangs zu Grunde und soll daher hier angewendet werden.

Für die Ermittlung des Kompensationsumfangs wurde festgelegt, dass pro m<sup>2</sup> neuversiegelte Fläche im Baugebiet ein Quadratmeter Maßnahmen auf der vom Land Berlin bereit gestellten Fläche umgesetzt werden. Mit dieser Regelung soll auch der Verbrauch von Ausgleichsfläche durch die Baufelder transparent dargestellt werden, um Doppelbelegungen auszuschließen. Die Schaffung eines m<sup>2</sup> Parks für einen m<sup>2</sup> versiegelte Fläche wird als angemessen erachtet.



Die Versiegelungsbilanz ist der vorliegenden Tabelle zu entnehmen:

<b>Flächenbilanz</b>		
<b>Gesamtfläche (in m<sup>2</sup>)</b>	25.553 m <sup>2</sup>	
<b>Bestand</b>	<b>Versiegelung (in m<sup>2</sup>)</b>	<b>Versiegelungsgrad Bestand (in %)</b>
versiegelte Fläche	18.376 m <sup>2</sup>	72 %
unversiegelte Fläche	7.177 m <sup>2</sup>	
<b>Planung</b>	<b>Versiegelung (in m<sup>2</sup>)</b>	<b>Versiegelungsgrad Planung (in %)</b>
versiegelte Fläche	24.108 m <sup>2</sup>	94 %
unversiegelte Fläche	1.445 m <sup>2</sup>	

<b>Neuversiegelung (in m<sup>2</sup>)</b>	5.732 m <sup>2</sup>
---	----------------------

Tab. 3: Ermittlung der Neuversiegelung

Für die geplante Versiegelung wurde die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zu Grunde gelegt.

Demnach wird durch die Planung eine Neuversiegelung von 5.732 m<sup>2</sup> Fläche vorbereitet.

Der nach Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen im Planungsgebiet verbleibende Eingriff wird planextern im Bebauungsplan VI-140a ausgeglichen (überbezirkliche Ausgleichsmaßnahme, Westpark auf dem Gleisdreieck). Dem durch den Bebauungsplan VI-140fa VE vorbereiteten Eingriff wird daher eine Fläche von 0,6 ha im Bebauungsplan VI-140a zugeordnet. Die Maßnahmen dienen der Schaffung eines großen innerstädtischen Parks in einer stark unterversorgten Wohngegend. Auf Grund der besonderen Bedeutung der Erholungsvorsorge in der Großstadt Berlin hat sich der Ansatz einer schutzgutübergreifenden Kompensation etabliert. Die Zuordnung erfolgt über den Durchführungsvertrag, so dass es keiner weiteren Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bedarf.

Durch die planexterne Maßnahme wird der Eingriff ausgeglichen.

#### **6.2.3.3.2 Geplante Maßnahmen**

Im Folgenden werden die geplanten Maßnahmen zusammenfassend dargestellt. Sie wurden bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen berücksichtigt.

#### **Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Die Maßnahmen werden zur Vermeidung von erheblichen Umweltauswirkungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Im Folgenden werden die Maßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

#### **Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung**

Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Bioklima, durch

- Vegetationspflanzungen sowie extensive Dachbegrünung

#### **Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen des Planungsgebietes durch

- Gliederung des Stellplatzes durch 46 Bäume,
- 5 straßenbegleitende Bäume sowie

- extensive Begrünung der Dachflächen für die Insektenfauna.

### **Schutzgut Boden**

Minderung der Versiegelung, durch einen Mindestanteil von 6% an unversiegelten, zu begrünenden Flächen

### **Schutzgut Wasser**

Verzögerter Abfluss, Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers, indem

- das anfallende Niederschlagswasser auf Wegen und Stellplätzen (Ausnahme Anlieferung und Warenfreilager) über Mulden versickert wird,
- das anfallende Niederschlagswasser auf Dachflächen über Rigolen versickert wird,
- Neupflanzung von Bäumen und gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Flächen sowie
- die Dachflächen extensiv begrünt werden.

### **Schutzgut Klima/Luft**

- Verringerung negativer Auswirkungen auf das Kleinklima durch die Nutzung der Verdunstungsleistung und Staub bindenden Wirkungen der Pflanzen, indem eine Mindestbegrünung (gärtnerisch anzulegende Flächen) sichergestellt wird und eine extensive Dachbegrünung hergestellt wird.

### **Schutzgut Landschaft**

Verringerung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild, durch

- Gliederung der Stellplätze durch Bäume.

### **Sicherung durch den Durchführungsvertrag**

#### **Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung**

Verringerung negativer Auswirkungen von Lärm- und Lichtemissionen, durch

- Beschränkung der Beleuchtungszeit und Ausschluss von Blendwirkung,
- Beschränkungen der Zuschauerzahlen des Sportplatzes innerhalb der Ruhezeiten tags auf 26 Zuschauer,
- Beschränkungen der Nutzung des Sportplatzes an Sonn- und Feiertagen mit bis zu 200 Zuschauern auf maximal 4 Stunden sowie
- aktive und / oder passive Lärmschutzmaßnahmen
- Einsatz von lärmarmen Einkaufswagen und geringen Fugenbreiten des Pflasters

#### **Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen des Planungsgebietes durch

- Verwendung von Natrium-Hochdrucklampen zum Schutz der Insektenfauna sowie
- 10 Nistkästen für Gebäudebrüter

### **Schutzgut Boden**

Minderung der Versiegelung, durch einen Mindestanteil an unversiegelten, zu begrünenden Flächen

### **Schutzgut Klima/Luft**

- Anordnung des Haupteingangs von der Yorckstraße abgewandt, um negative Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffemissionen gering zu halten.

### **Schutzgut Landschaft**

Verringerung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild, durch

- städtebauliche Fassung der Yorckstraße,
- anspruchsvolle Fassadengestaltung des Gartenmarktes an der Yorckstraße.

### **Bauzeitenplanung**

Durch eine Bauzeitenplanung können weitere negative Auswirkungen auf die Umwelt verhindert werden. Diese Maßnahmen sind nicht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festsetzbar. Folgendes ist dennoch zu berücksichtigen und artenschutzrechtlich durchsetzbar:

Da im Rahmen der geplanten Bebauung durch Vegetationsentfernungen Brutstätten von Vögeln betroffen sein können, sollten zur Vermeidung die Arbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die Abrissarbeiten und Rodungsarbeiten sind überwiegend schon erfolgt und erfolgen außerhalb der Brutzeit.

### **Vermeidung von Emissionen, Abfällen und Abwasser und Energieeffizienz**

#### **Vermeidung von Emissionen**

Bei Einhaltung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen aufgrund des Baukörpers zu erwarten. Die Planung führt zu einer Erhöhung des Verkehrs auf der Yorckstraße und zu einer verkehrsbedingten Erhöhung der Luftschadstoffemissionen. Zur Vermeidung von Emissionen sind während der Bauphase unnötige Betriebsfahrten und Maschinenleerläufe zu vermeiden. Der Einsatz Treibstoff sparerer, lärmärmer und schadstoffreduzierter Baumaschinen und Fahrzeuge wird empfohlen.

#### **Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwasser- und Abfallmenge. Der Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet.

#### **Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame u. effiziente Umgang mit Energie**

Der Bebauungsplan trifft keine Festlegungen zum Einsatz erneuerbarer Energien bzw. zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie.

### **Fachrechtlicher Ausgleich nach Baumschutzverordnung (BaumschVO)**

Im Planungsgebiet wachsen Bäume, die unter die Baumschutzverordnung fallen.

Es wurden 21 Bäume festgestellt, die im Planungsgebiet unter die Baumschutzverordnung fallen. 17 Bäume, die unter die Baumschutzverordnung fallen, befinden sich außerhalb des Planungsgebietes im Bereich der geplanten S-Bahntrasse der S 21 und 5 Bäume im Bereich des geplanten Nahversorgers (Bebauungsplangebietes VI-140fb VE).

Im Bezirk Friedrichshain Kreuzberg wurde für 21 Bäume ein Antrag auf Genehmigung der Fällung gestellt. Die Genehmigung wurde erteilt und es wurde gemäß § 6 BaumschVO ein Ersatz als Auflage zur Genehmigung erteilt. Innerhalb eines Jahres nach Errichtung des Bau- und Gartenmarktes sind 40 Acer platanoides oder Platanus acerifolia (3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm) im Bereich der Stellplatzanlage zu pflanzen. Im Freiflächenplan (Kemper 2012) wurde der Nachweis der 40 zu pflanzenden Bäume erbracht.

Die Bäume außerhalb des Planungsgebietes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VI-140fb VE und im Bereich der zukünftigen Bahntrasse sind während der gesamten Baumaßnahme gem. BaumSchVo zu schützen.

Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg wurden drei Bäume zur Fällung beantragt. Die Genehmigung der Fällung wurde erteilt. Unter Berücksichtigung des Schadbildes von zwei der drei Bäume wurden zwei Ersatzpflanzungen als Auflage festgelegt. Im Freiflächenplan wurde der Nachweis der zwei zu pflanzenden Bäume entlang der Yorckstraße erbracht.

Entlang der Yorckstraße werden fünf weitere Baumpflanzungen vorgesehen, die über dem nach Fällgenehmigung erforderlichen Umfang liegen.

#### **6.2.3.4 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde die Fläche weiterhin einer gewerblichen Nutzung unterliegen mit der damit verbundenen erheblichen Einschränkungen der Stadtgestalt. Eine naturschutzfachliche Erhöhung der Wertigkeit würde sich nicht einstellen, da die Fläche im Bestand bereits zu 72% versiegelt ist.

Auch bei Nichtdurchführung der untersuchten Planung wäre eine bauliche Entwicklung der nach § 34 BauGB beurteilten Fläche an der Yorckstraße möglich. Gesamtstädtisches Ziel ist die Entwicklung eines Parks auf dem Gleisdreieck und eine räumliche Fassung des Parks durch innerstädtische Stadtquartiere. Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343), ist das Baufeld Yorckdreieck als Gemischte Baufläche M1 dargestellt. M1-Flächen sind Bereiche mit hoher Nutzungsintensität und -dichte sowie mit vorwiegendem Kerngebietscharakter. Die Yorckstraße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Aus der Darstellung „Gemischte Baufläche M1“ sind grundsätzlich Sondergebiete, in denen großflächige Einzelhandelseinrichtungen allgemein zulässig sind, entwickelbar. Durch die übergeordnete Planung des Flächennutzungsplans wird deutlich, dass hier eine bauliche Entwicklung in jedem Fall gewünscht ist. Die Flächendarstellung entspricht nicht hundertprozentig dem Umgriff des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan konkretisiert die Ziele des Flächennutzungsplans.

#### **6.2.3.5 Artenschutzrechtliche Prüfung**

##### **6.2.3.5.1 Rechtsgrundlage**

Artenschutzrechtliche Verbote werden durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines Vorhabens zerstört wird oder geschützte Arten während der Brutzeit durch den Betrieb einer baulichen Anlage gestört werden. Erst der Vollzug der Bebauungsplanung kann zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen. Gleichwohl sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits in der Bebauungsplanung zu behandeln. Es muss daher im Rahmen der Planaufstellung vorausschauend ermittelt und beurteilt werden, ob beim Vollzug des Bebauungsplans Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote zu erwarten sind. Die Gemeinde muss vorausschauend ermitteln, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden und ob Festsetzungen dauerhaft ein rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegenstünde. Die Belange des Artenschutzes unterliegen nicht der baurechtlichen Abwägung.

Wird im Rahmen der Planaufstellung festgestellt, dass der Bebauungsplan artenschutzrechtliche Verbote berührt, muss geprüft werden, ob die drohenden artenschutzrechtlichen Verbote überwunden werden können. Im Rahmen des Bebauungsplans müssen die Voraussetzungen für die Überwindung des drohenden Verbots geschaffen werden, indem die Freistellung geprüft oder in eine Ausnahmelage oder Befreiungslage hineingeplant wird.

§ 44 Absatz 1 BNatSchG verbietet:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützte Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG verweisen auf die besonders geschützten Arten. Einzig das Verbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 bezieht sich auf die streng geschützten Arten. Welche Tiere entweder zu den besonders oder zu den streng geschützten Arten gehören, lässt sich der Begriffsbestimmung nach § 7 BNatSchG entnehmen. Die besonders geschützten Arten sind in Abs. 2 Nr. 13 und die streng geschützten Arten in Nr. 14 gesetzlich definiert:

„Besonders geschützte Arten“ nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG

- Arten der Anhänge A oder B der EG-Verordnung Nr. 338/97 (EU-ArtSchVO)
- Arten der Anlage I Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO)
- Arten des Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)
- Vogelarten der europäischen Vogelschutz-RL
- Arten, gemäß einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 BNatSchG

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

- Arten des Anhang A der EG-Verordnung Nr. 338/97 (EU-ArtSchVO)
- Arten der Anlage I Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO)
- Arten des Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)
- Arten, gemäß einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG

Die streng geschützten Arten stellen dabei keine eigene Gruppe an geschützten Arten sondern eine Teilmenge der besonders geschützten Arten dar. Sie unterliegen zusätzlich dem Störungsverbot während bestimmter Zeiten. Daneben sind auch die europäischen Vogelarten vom Schutz umfasst.

### 6.2.3.5.2 Vorgehensweise

#### Prüfungssystematik

Für die Abarbeitung artenschutzrechtlicher Konflikte wird das folgende vierstufige Prüfprogramm (Blessing/Scharmer 2011) angewendet:

Stufe 1:	Würde die Handlung (Vollzug der Planung) gegen die vier artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen?
Stufe 2:	Falls ja, ist zu prüfen, ob die Handlung unter den Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG von der Verbotswirkung freigestellt werden kann?
Stufe 3:	Ist dies nicht möglich, ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegen.
Stufe 4:	Ist dies nicht der Fall, ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG vorliegen.

Zunächst wird also geprüft, ob die Planung im Vollzug zu artenschutzrechtlichen Verboten führen wird. Im Falle, dass Verbotstatbestände berührt sind, ist auf zweiter Stufe zu klären, wie diese artenschutzrechtlichen Konflikte planerisch bewältigt werden können. Es ist also zu klären, ob Handlungen unter den Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG von dem jeweiligen einschlägigen Verbot freigestellt sind. Die Freistellungs-Regelung sieht für be-

stimmte Gruppen von Arten unterschiedliche Voraussetzungen vor. Die Vorschrift unterscheidet dabei zwischen europäisch geschützten Arten und solchen gemäß Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG für die engere Voraussetzungen gelten sowie den übrigen „anderen geschützten Arten“, deren Schutz leichter überwunden werden kann.

Für die Arten der erst genannten Fallgruppe gilt:

Für nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Nach § 44 Absatz 5 BNatSchG liegt bei den Tierarten des Anhang IV Buchstabe a der FFH-RL, europäischen Vogelarten und Arten, die nach einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 ein Verstoß gegen die Verbote des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 dann nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Durch die Vorschriften § 44 Abs. 5 Satz 1 bis 4 BNatSchG wird eine funktionsbezogene Erheblichkeitsschwelle eingeführt.

Für die Arten der zweiten Fallgruppe gilt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG „sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor“. Ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote liegt bei anderen national geschützten Arten somit bereits dann nicht vor, wenn über drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote auf der Ebene des Bebauungsplans durch Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe in der Abwägung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB entschieden wurde. Der Schutz der nur national geschützten Arten ist somit deutlich geringer gestellt.

Ist ein drohender Verstoß gegen ein Verbot nicht nach § 44 Abs. 5 BNatSchG von der Verbotswirkung freigestellt, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahren weiterhin zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegen und durch geeignete Maßnahmen in eine Ausnahmelage hineingeplant werden kann. Die Prüfung einer Ausnahme ist für europäisch geschützte Arten relevant. Die Ausnahmegesetzgebung sieht mehrere Ausnahmegründe vor, wie z.B. die Gefahrenabwehr oder die überwiegenden Gründen des öffentlichen Interesses. Voraussetzung ist, dass es keine zumutbaren Alternativen gibt und dass das geplante Vorhaben zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands führen darf.

### **Untersuchung Vorkommen gesetzlich geschützter Arten**

Folgende besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden nachgewiesen bzw. werden im Sinne einer Potenzialeinschätzung vermutet:

Buschbrüter: Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Amsel, Grünfink, Girlitz

Höhlenbrüter: Haussperling, Blaumeise oder Kohlmeise

#### **6.2.3.5.3 Prüfung der Verbotstatbestände**

##### **Buschbrüter**

##### **Nachweis**

Im Strauch- und Gehölzbestand wurden keine Nist- oder Lebensstätten im Planungsgebiet festgestellt (Teige 2012). Der Gutachter geht aber von einem Potenzial für Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Amsel, Grünfink, Girlitz aus. Der Gutachter empfiehlt die Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

**Konfliktpotenzial**

Durch die Planung wird der Vegetationsstand beseitigt werden bzw. wurde z.T. bereits beseitigt, damit gehen die Lebensräume der angesprochenen Arten verloren

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

Die bereits erfolgten Rodungsarbeiten erfolgten außerhalb der Brutzeit.

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

Nr. 1 nicht erfüllt.

Die Tötung ist durch eine Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar. Die bisher erfolgten Arbeiten erfolgten außerhalb der Brutzeit, so dass eine Tötung ausgeschlossen wurde.

Nr. 2 nicht erfüllt.

Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, sind durch die Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung vermeidbar. Die bisher erfolgten Arbeiten erfolgten außerhalb der Brutzeit, so dass eine Tötung ausgeschlossen wurde.

Nr. 3 nicht erfüllt.

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

Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ist durch den regelmäßigen Wechsel der Fortpflanzungsstätten und ihrer nicht erneuten Nutzung sowie durch die Festsetzung von Hecken und Bäumen, die neuen Lebensraum bieten, weiterhin erfüllt. Es werden Bestands erhaltende Maßnahmen im Durchführungsvertrag gesichert:

- Pflanzungen von Laubbäumen auf dem Grundstück
- extensive Dachbegrünung

Außerdem sind durch die direkte Parkrandlage im nahen und weiteren Umfeld geeignete Ausweichelebensräume für diese Arten vorhanden. Da die Parkanlage im Umfeld neu angelegt wird, ist auch nicht davon auszugehen, dass alle Reviere dort bereits besetzt sind. Der dort vorhandene Lebensraum wird daher für die Arten als besiedelbar bewertet.

Für besonders geschützte Arten liegt gemäß § 44 Abs. 5 bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote nicht vor. Dieser Sachverhalt trifft hier zu, da die Beseitigung der Vegetationsstrukturen gleichzeitig Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen. Eine sachgerechte Abhandlung der Eingriffsregelung mit einer Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe ist erforderlich und wurde erbracht.

**Höhlenbrüter, Nischenbrüter****Nachweis**

Vor Abriss der Gebäude wurden diese auf Niststätten (Teige 2011) untersucht. Es wurden keine Niststätten an Gebäuden im Planungsgebiet festgestellt. Das Potenzial für Niststätten wurde als nicht hoch eingeschätzt. Dennoch kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass Nester von Haussperling, Blaumeise oder Kohlmeise nicht auszuschließen sind. Aus diesem Grund wird empfohlen, dass der Abriss außerhalb der Brutzeit bis März 2011 erfolgt.

**Konfliktpotenzial**

Die vorhandene Bebauung wurde bereits abgerissen. Potenzielle Lebensräume sind damit bereits verloren gegangen.

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

#### **Die bereits erfolgten Abrissarbeiten erfolgten außerhalb der Brutzeit. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht möglich, da der Abriss und der Verlust der Lebensstätten bereits erfolgt sind. Es werden als Ausgleichsmaßnahme 10 Nistkästen angebracht werden. Diese werden durch den Durchführungsvertrag gesichert.

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

Nr. 1 nicht erfüllt.

Die Tötung wurde ausgeschlossen, da der Abriss erfolgte, als die Lebensstätten nicht besetzt waren.

Nr. 2 nicht erfüllt.

Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit konnten ausgeschlossen werden,

Nr. 3 erfüllt.

Da der Schutz der Fortpflanzungsstätte mit Aufgabe des Reviers endet und die Fortpflanzungsstätte jährlich wiederkehrend genutzt wird, ist der Verbotstatbestand erfüllt. Da keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ergriffen wurden, sondern der Abriss bereits erfolgte, ist der Verbotstatbestand erfüllt.

#### **6.2.3.5.4 Zusammenfassende Betrachtung**

Die Planung berührt die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Es wurden durch den Abriss ganzjährig geschützte Lebensstätten beseitigt. Es werden 10 Mauerseglerkästen (Nr. 17, der Firma Schwegler) in den Gebäudekörper integriert.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange teilte die Oberste Naturschutzbehörde Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I E mit, dass der Vollzugsfähigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe aufgrund der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenstehen.

### **6.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

#### **6.2.4.1 Standortalternativen**

Die geplante Bebauung des Yorckdreiecks muss in engem Zusammenhang mit der Entwicklung des gesamten Gleisdreiecks gesehen werden. Städtebauliches Ziel ist es, die in unmittelbarer Umgebung vorhandenen dichten Blockrandbebauungen auf den an den Rändern des Gleisdreiecks zu entwickelnden Baufeldern zu arrondieren und fortzusetzen und so die gewünschte Reintegration des Gleisdreiecks in den Stadtkörper zu erreichen. Durch Konzentration der baulichen Entwicklung auf wenige dicht bebaute Baufelder wird die Inanspruchnahme weiterer innerstädtischer Freiflächen verringert und eine großzügige öffentliche Grün- und Freiflächennutzung ermöglicht, die zugleich ausgleichende Wirkung bezüglich der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt hat. Gleichzeitig wird durch die bauliche Dichte eine eindeutige städtebauliche Zäsur zu den geplanten Grün- und Freiflächen hergestellt. Dies wurde durch den Bebauungsplan VI-140, der das Gebiet des gesamten Gleisdreiecks umfasst, vorbereitet. Planungsmöglichkeiten für das Yorckdreieck wurden demnach im Rahmen des gesamten Gleisdreiecks diskutiert. Im Ergebnis wurden die Baufelder in den Randlagen definiert. Für das Yorckdreieck war eine Kerngebietsfestsetzung mit differenzierten baulichen hohen Dichten vorgesehen. Die derzeitige Planung bleibt deutlich hinter dieser Dichte zurück und ist somit mit weniger Umweltauswirkungen verbunden.

#### **6.2.4.2 Alternative Bebauungskonzepte**

Alternative Bebauungskonzepte, die insbesondere die Gebäudestellung und die Gestaltung beinhalteten wurden untersucht.



Der dreieckige Geländezuschnitt und die sich daraus ergebene Grundstückstiefe ermöglichen nur eingeschränkt verschiedene Bauungsvarianten zur Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes. Auch aus städtebaulichen Gründen sollte der Baukörper des Bau- und Gartenmarktes zur Yorckstraße orientiert sein. Dabei wurde insbesondere auf die Fassadengestaltung Einfluss genommen. Hierzu wurde eine Beratung im Berliner Baukollegium durchgeführt. Es erfolgte ein Fassadenwettbewerb um den innenstadtnahen Standort mit einer anspruchsvollen Gestaltung gerecht zu werden. Der ursprünglich geplante Werbepylon ist im Rahmen der Abstimmungen entfallen.

### **6.3 Zusätzliche Angaben**

#### **6.3.1 Technische Verfahren und verwendete Unterlagen**

##### **6.3.1.1 Umweltprüfung**

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

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

Im Zuge der Baufeldfreimachung erfolgten bereits ein Abriss der Gebäude und eine teilweise Rodung des Baumbestandes. Als Bestand wurde dennoch die gewerbliche Nutzung zu Grunde gelegt, da alle Maßnahmen nur der Bauvorbereitung galten. Das nun überwiegend beräumte Baufeld kann nicht als Bestand zu Grunde gelegt werden, da sonst vorhabenbedingte Maßnahmen wie z.B. die Vegetationsbeseitigung, dem Vorhaben nicht angelastet werden könnten.

Grundlagen der Bestanderfassung und -bewertung sowie der Prognose bilden der Digitale Umweltatlas Berlin, Vor-Ort-Begehung, Luftbildauswertungen sowie Fachgutachten. Es wurden Fachgutachten zur Luft-, Licht und Lärmimmissionen, Verkehr sowie Niederschlagswasserkonzept erarbeitet.

##### **6.3.1.2 Eingriffsbilanzierung**

Für die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft muss zunächst geprüft werden, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff durch den vorhabenbezogenen Bauungsplan vorbereitet wird. Hierfür wurde das nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässige Maß bestimmt.

Es erfolgte eine verbal-argumentative Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Eingriffs. Da der Ausgleich planintern nicht vollständig möglich ist, können nur planextern Maßnahmen umgesetzt werden. Im Rahmenvertrag ist geregelt, dass der Ausgleich für die Baufelder im Park auf dem Gleisdreieck erfolgen muss. Dem Eingriff, der durch den vorhabenbezogenen Bauungsplan VI-140fa VE vorbereitet wird, wird ein Teil der Sammelausgleichfläche im Park auf dem Gleisdreieck zugeordnet. Um den Umfang an erforderlichen planexternen Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen, wurde eine Versiegelungsbilanz durchgeführt. Der Wirkfaktor Versiegelung ist Ursache für eine Vielzahl von erheblichen Beeinträchtigungen und eignet sich daher als Indikator für eine solche Zuordnung (so auch § 135b BauGB). Der Wirkfaktor der Versiegelung liegt daher in der Regel allen standardisierten Verfahren zu Grunde (z.B. dem in Berlin zur Anwendung empfohlenen ausführlichen Verfahren/Auhagen-Verfahren) und kann daher hier angewendet werden.

Das ausführliche Verfahren wurde in dem Planfall begründet nicht angewendet. Hintergrund ist, dass es fachlich geboten ist, die gleiche Methode zur Ermittlung des Eingriffs anzuwenden, wie zur Beurteilung der Ausgleichsfläche. Erst so lässt sich nachvollziehbar darlegen, wie der ermittelte Eingriff auch ausgeglichen werden kann. Die Umrechnung der ermittelten Wertpunkte nach dem Berliner Verfahren in Geld wäre sonst das gleiche wie die Umrechnung der Neuversiegelung in einen Geldwert.

Bei der planexternen Ausgleichsfläche handelt es sich um eine Sammelausgleichsfläche. Das heißt der gesamte Park wird aus den Ausgleichsgeldern des Potsdamer Platzes und der gesamten Baufelder um den Park bezahlt. Der Rahmenvertrag regelt, dass sich der Ausgleich nach durchschnittlichen Parkkosten des Ostparks, der bereits realisiert wurde zu bemessen hat. Es bedarf daher einer flächenhaften Umrechnung, wie viel Park für das Vorhaben auf dem Yorckdreieck hergestellt werden soll. Hierfür dient die Versiegelungsbilanz. Die fachliche Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

### **6.3.1.3 Erfassung der Avifauna und Fledermäuse**

Von Anfang Juni bis Mitte Juli 2006 wurden vier Begehungen des Untersuchungsgebietes durchgeführt (Scharon 2006). Dazu wurden alle Revier anzeigenden Merkmale, wie singende Männchen, Revierkämpfe, Paarungsverhalten und Balz, Altvögel mit Nistmaterial, Futter tragende Altvögel u. a., sowie Nester in Tageskarten eingetragen. Die Erfassung der Höhlenbrüter erfolgte vorwiegend durch das Verhören der bettelnden Jungvögel und der mit Futter die Höhlen anfliegenden Altvögel. Nachweise der Greif- und Krähenvögel erfolgten durch die Suche von Nestern. Es wurden Tageskarten erstellt, aus den Angaben der Tageskarten wurden Artkarten erstellt und bei der Auswertung für jede Vogelart die Reviere bzw. Brut-paare ermittelt.

Die Methode der Revierkartierung wird zur Ermittlung der Siedlungsdichte von Brutvögeln am häufigsten angewandt. Die Ergebnisse können statistisch aufgearbeitet werden und somit eine Vergleichbarkeit mit ähnlichen Lebensräumen ermöglichen. Dabei ist zu beachten, dass die festgestellten Reviere nicht unbedingt mit den tatsächlichen Brutrevieren übereinstimmen müssen, da auch unverpaarte Männchen mit erfasst werden.

Eine Einschränkung erfährt die Untersuchung durch den späten Beginn. Viele Arten der Gehölzbestände beginnen bereits im März und April, so dass die Ergebnisse insbesondere für die Gehölzbestände und Stadtwälder evtl. nicht vollständig sind. Wegen der vollständigen Belaubung der Gehölze konnte die Erfassung der Krähenvögel nur noch sehr eingeschränkt erfolgen. Auch gestaltete sich gerade die Erfassung der Finkenvögel sehr problematisch, da diese zwischen den einzelnen Singwarten z. T. sehr große Distanzen überwinden.

Im Januar 2011 erfolgte vor Baufeldfreimachung eine Begehung der Fläche hinsichtlich des Vorkommens von Gebäudebrütern und Fledermäusen (Teige 2011). Die Fläche wurde bezüglich des Vorkommens geschützter Arten und ganzjährig geschützter Lebensstätten hin betrachtet. Der Untersuchungszeitraum lag außerhalb der Fortpflanzungszeit der zu erwartenden Brutvögel und Fledermausarten. Es konnten daher nur die vorhandenen Potenziale eingeschätzt und vorhandene Hinweise auf Niststätten (alte Nester, charakteristische Spuren) oder Fledermausquartiere ausgewertet werden. Das mögliche Vorkommen von Fledermauswinterquartieren im Gebäude- und Baumbestand wurde untersucht. Es konnten keine Hinweise und Nachweise geschützter Nist- und Lebensstätten festgestellt werden. Da das Vorkommen von Gebäudebrütern nicht gänzlich gutachterlich ausgeschlossen wurde, erfolgten sämtliche Abriss- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit und erfolgt eine Sicherung von 10 Mauerseglerkästen im Durchführungsvertrag.

### **6.3.1.4 Erfassung Zauneidechsen**

Die Erfassung der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Reptilien erfolgte sechsmal im Juni und Juli 2006. Folgende Nachweismethoden kamen zur Anwendung:

1. Nachweis durch Beobachtung
2. Das Wenden von Steinen und anderen Unterschlupf- und Versteckmöglichkeiten etc. (unter diesen halten sich oft Reptilien auf)

### 3. Gezieltes Abgehen geeigneter Reptilienlebensräume und Ruheplätze

#### 6.3.1.5 Lärmgutachten

Es wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, das den vorhabenbedingten Verkehr ermittelt und in Beziehung zur Bestandbelastung aus Verkehr und Schiene in Beziehung setzt. Das Gutachten berücksichtigt vor dem Hintergrund der möglicherweise kumulierenden Wirkungen auch das geplante Vorhaben eines Nahversorgers im angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan VI-140fb VE. Es wurde eine Verkehrszunahme bis 5,4% prognostiziert und einer vorhabenbedingten Lärmsteigerung bis 0,9 dB(A) im Bereich Yorckstraße 51 bis 54 bei einer Vorbelastung von 73 bis 75 dB (A). Nach der 16. BImSchV handelt es sich bei den Ausbaumaßnahmen in der Yorckstraße um eine „erheblichen baulichen Eingriff“, bei dem die in der Verordnung genannten Schwellenwerte überschritten werden. Demnach ist der Ausbau eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV. Es sind aktive und / oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Durchführungsvertrag gesichert werden.

Auch der Gewerbelärm und der Sportplatzlärm wurden jeweils ermittelt.

#### 6.3.1.6 Lichttechnische Untersuchung

Es wurde ein lichttechnisches Gutachten erarbeitet, das die Verträglichkeit der geplanten Nutzung für die umliegenden Wohnhäuser in der Yorck- und Bülowstraße hinsichtlich der zu erwartenden Lichtimmissionen untersuchen sollte. Die Berechnungen wurden für die Ausleuchtung des Kunstrasen-Spielfeldes, für die Ausleuchtung des Parkplatzes und für die Lichtimmissionen an den Wohnhäusern Yorck- und Bülowstraße durchgeführt.

Es wurden bestimmte Leuchten-Parameter der Berechnung zu Grunde gelegt. Als immissionsrechtliche Beurteilungsvorschrift wird die Licht-Leitlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“, Band 4 der Schriftenreihe des LAI, 2001 zugrunde gelegt. Dabei ist zu beachten, dass diese Leitlinie lediglich Hinweise und Vorgaben zur einheitlichen Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen für den Vollzug des BImSchG formuliert und der Gesetzgeber bisher noch keine rechtsverbindlichen Vorschriften zur Bestimmung des immissionschutzrechtlichen Erheblichkeitsgrenzen für Lichtimmissionen erlassen und auch nicht in Aussicht gestellt hat. Üblicherweise werden in der Praxis die Berechnungsergebnisse einer Prognose mit den Festlegungen in der Licht-Leitlinie verglichen und interpretiert ohne dass in der Licht-Leitlinie entsprechende methodische Hinweise zur Bearbeitung einer Prognose formuliert sind.

Die lichttechnische Untersuchung wurde nicht der aktuellen Planung angepasst. Im Rahmen des Durchführungsvertrages, der auch das Werbekonzept regelt, müssen daher Bestimmungen aufgenommen werden, die die Verträglichkeit der Leuchten regelt.

#### 6.3.1.7 Gutachten Lufthygiene

Es wurde eine Luftschadstoffuntersuchung der Kfz-bedingten Luftschadstoffbelastung von Stickstoffdioxid NO<sub>2</sub>, Feinstaub PM<sub>10</sub> und Feinstaub PM<sub>2,5</sub> für die Ist-Situation ohne Neubau sowie die Plansituation mit Neubau (Planfall) erstellt. Ziel der Untersuchung ist die Verträglichkeit der geplanten Nutzung für die umliegenden Wohnhäuser in der Yorckstraße zu untersuchen. Die kfz-bedingte Luftschadstoffbelastung wurde mit dem PC-Programm SoundPLAN 7.0 durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet umfasst einen Bereich von 480x480 m um das Gebiet des Bebauungsplans. Die Emissionen des Straßenverkehrs wurden aus Verkehrszahlen, den Emissionsfaktoren der jeweiligen Verkehrssituation sowie den PM<sub>10</sub> Emissionen für Aufwirbelung und Abrieb errechnet. Diese berechneten Emissionen waren Grundlage für die Immissionsberechnungen. Weiterhin gingen Daten der Meteorologie und die Luftschadstoffvorbelastung in die Berechnungen ein. Die Immissionsberechnungen der Luftschadstoffe Stickstoffdioxid NO<sub>2</sub>, Feinstaub PM<sub>10</sub> und Feinstaub PM<sub>2,5</sub> wurden mit den Immissionsgrenzwerten der 39. BImSchV verglichen.

### 6.3.2 Umweltmonitoring

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben. Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser nach sich ziehen wird. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung für dieses Schutzgut zu planen.

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, Landschaftsbild, Klima/Luft, Boden, und Pflanzen und Tiere und Biologische Vielfalt nach sich ziehen wird.

Für die Schutzgüter Boden, Kultur- und Sachgüter und Landschaftsbild sind die Veränderungen so dauerhaft, dass Maßnahmen zur Überwachung nicht sinnvoll sind, da eine Gegensteuerung hier nicht mehr möglich ist. Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung und Klima/Luft sind die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen vorgesehen und werden im Durchführungsvertrag gesichert:

Für deren Überwachung sind die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen vorgesehen:

erhebliche Umweltauswirkung	Überwachungsmaßnahmen (gem. § 4 c BauGB)	Unterrichtung durch Behörden (gem. § 4 Abs. 3 BauGB)	
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	Überprüfung der Annahme der Nistkästen	durch den Vorhabenträger	im 2 Jahr nach Herstellung
Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung	Verkehrszählung und Lärmmessung an der empfindlichen Wohnnutzung Yorckstraße und Überprüfung der vertraglich vereinbarten Maßnahmen	durch den Vorhabenträger	im 2 Jahr nach Herstellung
Klima/Luft	Verkehrszählung und Messung der lufthygienischen Belastung an der empfindlichen Wohnnutzung Yorckstraße	durch den Vorhabenträger	im 2 Jahr nach Herstellung

Tab. 4: Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Sollte es bei der Durchführung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

### 6.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der gesamte Bereich des Planungsgebietes ist durch die gewerbliche Nutzung sehr stark anthropogen beeinflusst. Der Versiegelungsgrad liegt im Bestand bei 18.376 m<sup>2</sup>, das entspricht 72% des Grundstückes. Die nicht versiegelten Flächen wie z.B. die Böschungen sind durch Aufschüttungen geprägt und nicht natürlichen Ursprungs. Unterhalb der Auffüllungen folgen Fein- bis Mittelsande der Weichsel-Kaltzeit. Eine natürliche Horizontierung des Bodens ist nicht mehr vorhanden. Vegetationsbestand ist nur in geringem Umfang vorhanden. Es handelt sich um mehrschichtige Gehölzbestände, die insbesondere auf den Böschungen wachsen. Die Flächen weisen somit aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes einen nur geringen bis mittleren Biotopwert auf.

Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VI-140fa VE sieht die Festsetzung eines Garten- und Baumarktes mit Stellplatzanlagen vor. Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchfüh-

zung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser nach sich ziehen wird. Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen sind für die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit und Bevölkerung, Klima / Luft, Boden, Pflanzen und Tiere und Biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter und Landschaftsbild zu erwarten. Dies ist insbesondere durch die Neuversiegelung von 5.732 m<sup>2</sup> durch Baukörper und Stellplatzanlagen, den Vegetationsverlust, Werbeanlagen sowie die lufthygienischen und schalltechnischen Auswirkungen bedingt.

Anlagebedingt werden durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Lebensraumfunktion für Pflanzen vorbereitet. Zwar ist im Bestand der Anteil an versiegelter Fläche bereits mit 72% sehr hoch und es handelt sich auch um einen bereits gestörten Standort, dennoch wird durch die Planung eine Neuversiegelung möglich. Das Bodenleben kommt unter den versiegelten Flächen nahezu vollständig zum Erliegen.

Gegenüber der ehemaligen Bestandsbebauung ergibt sich durch den Baukörper selbst für das Landschaftsbild keine Verschlechterung, da durch die gewerbliche Nutzung im Bestand bereits Beeinträchtigungen bestehen. Durch die Werbeanlagen die zu einer Dominierung führen werden, werden dennoch erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verursacht.

Baubedingte erhebliche Auswirkungen sind für keines der Schutzgüter zu erwarten. Betriebsbedingte Auswirkungen sind für das Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung und Klima/Luft zu erwarten. Durch das Vorhaben wird am Knotenpunkt Yorckstraße/Bautzener Straße eine Verkehrszunahme von 5,4% erreicht. Die maximalen Lärmpegelerhöhungen erreichen 0,9 dB (A). Die vorhabenbedingte Zunahme ist rein rechnerisch nicht hoch, da aber im Bestand bereits sehr hohe Belastungen von bis zu 75 dB(A) vorliegen, ist dennoch eine erhebliche Beeinträchtigung vorhabenbedingt festzustellen. Auch die Luftschadstoffkonzentrationen werden durch das Vorhaben erhöht. Es erfolgt also eine Verschlechterung.

Die Planung wirkt sich positiv auf die Erholungsvorsorge auf, da die Planung auf dem Dach des Baumarktes einen Sportplatz für den Schul- und Vereinssport vorsieht.

Durch die Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die planungsrechtliche Einordnung kommt zu dem Ergebnis, dass für die Fläche, die nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, durch die Planung ein höheres Nutzungsmaß künftig zulässig sein wird und demzufolge gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich erforderlich ist. Ein Ausgleich ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht möglich, da bereits eine hohe Grundstücksausnutzung erfolgt. Es können nur Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen im Gebiet erfolgen. Da im Gebiet selbst kein Ausgleich möglich ist, wird ein planexterner Ausgleich erforderlich.

Der Ausgleich erfolgt im Bebauungsplan VI-140a, der den Park auf dem Gleisdreieck umfasst. Diese Fläche ist Teil der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption und ist prioritär bei der Suche nach planexternen Maßnahmen zu behandeln. Während der Großteil des Parks auf dem Gleisdreieck dem Ausgleich der Bebauung des Potsdamer Platzes und der Deutschen Bahn dient, wurde für die Bebauung der Baufelder am Rand des Gleisdreiecks eine Fläche im Westpark vorgehalten. Die Flächen befinden sich seit der Übertragung 2007 im Eigentum des Landes Berlin. Als Ausgleich für die Eingriffe, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VI-140fa VE vorbereitet werden, muss auf dieser von der Gemeinde bereit gestellten Fläche eine Fläche von 0,6 ha Park umgesetzt werden.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung und Klima/Luft vorgesehen und werden im Durchführungsvertrag gesichert.

## 7 Wesentlicher Planinhalt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VI-140fa VE dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben des Bau- und Gartenmarktes / Zoofachmarktes der Firma HELLWEG mit einer Sportfreifläche auf dem Dach, die dem Schul- und Vereinssport dienen soll.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt eine überbaubare Grundstücksfläche für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb / Fachmarkt mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt / Zoofachmarkt und Sportplatz“ fest. Insgesamt sollen 12.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen werden. Die zentrenrelevanten Sortimente sollen auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden, um negative Auswirkungen auf die Funktion der Nahversorgungszentren zu vermeiden. Auf dem Dach des Bau- und Gartenmarktes / Zoofachmarktes soll eine Sportfreifläche mit Umkleieräumen, Geräte- und Sanitäreinrichtungen sowie Trainingsbeleuchtung zulässig sein.

Das Maß der Nutzung ist durch die überbaubare Grundstücksfläche, die Geschoßfläche und die Oberkante baulicher Anlagen bestimmt. Die Oberkante bezieht sich auf den Hauptbaukörper (der ca. 10,5 m hoch sein wird) und kann in beschränktem Maß durch technische Einrichtungen wie Lüftungs- oder Belüftungsanlagen und Rauchgasventilatoren bis maximal 3 m, im Bereich der Sportfreifläche auch für sportbezogene Funktionsräume bis 4 m überschritten werden. Darüber hinaus soll eine umgrenzende Zaunanlage mit 8 m Höhe und 16 m hohe Lichtmasten im Bereich der Sportfreifläche ermöglicht werden.

Aufgrund des nutzungsbedingten hohen Bedarfs an Stellplätzen und Erschließungsflächen reicht die nach BauNVO zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs 4 BauGB nicht aus, so dass eine Erhöhung der Zulässigkeit der Grundflächenzahl bis 0,94 notwendig ist. Grünfestsetzungen wie Flächen zum Anpflanzen, Baumpflanzungen, auch als Stellplatzgliederung, und Dachbegrünung, Versickerung von Niederschlagswassers über Mulden und Rigolen dienen der Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Durch die Beschränkung der Emissionswerte nicht höher zu denen von Heizöl EL wird die Luftschadstoffemission im Vorranggebiet der Luftreinhaltung verringert.

Um die Erschließung der nördlich an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VI-140fa VE angrenzenden Parkanlage und des Sportplatzes planungsrechtlich zu sichern, soll für eine fußläufige Anbindung ein Gehrecht für die Allgemeinheit und ein Fahrrecht für Sonderfahrzeuge zur Pflege und Wartung für das Land Berlin als Eigentümer der Parkanlage festgesetzt werden. Darüber hinaus soll ein Fahrrecht die Erschließung der Flächen des benachbarten Bebauungsplan VI-140fb VE sichern, da für diese Flächen keine eigene Zufahrt beabsichtigt ist.

### Flächenbilanz

<b>Bau- und Gartenmarkt / Zoofachmarkt und Sportplatz</b>		<b>24.700 m<sup>2</sup></b>
davon überbaubar/bebaubar		14.075 m <sup>2</sup>
Flächen mit Pflanzbindungen		95 m <sup>2</sup>
Flächen mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten		2.000 m <sup>2</sup>
Fläche für einen Aufzug		100 m <sup>2</sup>
<b>nachrichtliche Übernahme Bahnfläche</b>		<b>895 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>		<b>2.140 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>27.735 m<sup>2</sup></b>

Tab. 5: Flächenbilanz

## 8 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

#### 8.1.1 Großflächiger Einzelhandelsbetrieb / Fachmarkt

Die überbaubaren Flächen für den geplanten Baumarkt sollen mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt / Zoofachmarkt und Sportplatz“ festgesetzt werden (**textliche Festsetzung Nr. 1**). Da es sich bei dem Baumarkt um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> handelt, ist dieser nur in Kerngebieten oder in hierfür festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Vielfalt eines Kerngebiets mit unterschiedlichen Nutzungen ist für das Yorkdreieck mit Ausnahme des Sportplatzes nicht beabsichtigt, so dass eine Kerngebietsfestsetzung nicht sinnvoll ist. Auf Grund der unterschiedlichen Nutzungen Baumarkt und Sportplatz (Einzelhandel und Sport) entspricht das Vorhaben ebenfalls nicht eindeutig einem Sondergebiet, so dass auf eine Sondergebietsfestsetzung verzichtet wurde. Gemäß § 12 Abs. 3 des Baugesetzbuchs ist bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht an die Regelungen der Baunutzungsverordnung gebunden. Davon wurde Gebrauch gemacht, in dem auf eine Baugebietsfestsetzung verzichtet und die beabsichtigten Nutzungen konkret festgesetzt werden sollen.

##### 8.1.1.1 Verträglichkeitsanalyse

Um die Auswirkungen des beabsichtigten großflächigen Einzelhandels auf die Zentrenstruktur umfassend beurteilen zu können, wurde eine Verträglichkeitsanalyse durchgeführt. Hauptziel der Analyse war es, die Verträglichkeit der beiden Vorhaben Baumarkt (im Bebauungsplan VI-140fa VE) und Nahversorger (im benachbarten Bebauungsplan VI-140fb VE) mit Blick auf übergeordnete Planungen zu beurteilen und die zu erwartenden Auswirkungen der Vorhaben auf die Zentren in den beiden Bezirken bewerten zu können. Im Blickpunkt standen dabei die Stadtteilzentren Mehringdamm / Bergmannstraße und Kaiser-Wilhelm-Platz / Hauptstraße, die in den entsprechenden Bezirken jeweils als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind. Die Verträglichkeitsanalyse beurteilt die Vorhaben hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielstellungen. Die Auszüge beziehen sich primär auf den Baumarkt (einschließlich Zoofachmarkt):

##### Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens

###### Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Die Ziele des Bebauungsplans entsprechen dem in § 5 (2) LEPro benannte Ziel der Rückgewinnung von Siedlungsbrachflächen sowie der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung).

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

In Punkt 4 der textlichen Festsetzungen des LEP B-B wird ausgeführt, wie mit der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels umzugehen ist. Mit dem

- Konzentrationsgebot - Pkt. 4.7 (1)
- Raumordnerisches Beeinträchtigungsgebot - Pkt. 4.7 (2)
- Kongruenzgebot - Pkt. 4.7 (3)
- Integrationsgebot 4.7 (8)

wird der Rahmen hierzu klar abgesteckt. Die auf die Zentralen Orte beider Länder ausgerichteten Ansiedlungsregelungen werden in Pkt. 4.8 konkretisiert und auf „Städtische Kernbereiche“ ausgeweitet.

Als Städtische Kernbereiche werden in den Erläuterungen zu den textlichen Festlegungen des LEP B-B für die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg

- das Gebiet/Umfeld Mehringdamm/Hallesches Tor/Platz der Luftbrücke

- das Gebiet/Umfeld Kaiser-Wilhelm-Platz/Hauptstraße

benannt.

Auf mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die letztgenannten Gebiete sowie die vorstehend aufgeführten Punkte wird unter AV Einzelhandel eingegangen. In diesem Punkt wird auch zu den vorstehend aufgeführten Geboten Stellung genommen.

### **Stadtentwicklungsplan Zentren 3 Berlin**

Wie in Kapitel I, Punkt 3.4 dieser Begründung dargestellt, kann das Areal an der Yorckstraße bezogen auf die geplante Ansiedlung des Bau- und Gartenmarktes als Komplementärstandort angesehen werden.

### **Baunutzungsverordnung, § 11 Absatz 3 BauNVO**

Gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind bei großflächigen Einzelhandelseinrichtungen die städtebauliche Auswirkungen zu prüfen.

Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind dann anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Dies gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht vorliegen. Da die Geschossfläche des geplanten Bau- und Gartenmarktes mit 11.200 m<sup>2</sup> deutlich über dieser Grenze liegt, ist eine entsprechende Prüfung vorzunehmen.

### Schädliche Umweltauswirkungen

Schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) - hier Lärm - sind durch in Folge des erhöhten Verkehrsaufkommens sowie durch den Betrieb des Baumarktes und der Sportplatzanlage zu erwarten. Im Ergebnis der vorliegenden Untersuchungen sind die erforderlichen Rahmenbedingungen (u.a. Betriebszeiten, aktive / passive Schallschutzmaßnahmen) festgelegt worden, die eine verträgliche Nutzung des Areals durch den geplanten Baumarkt und die Sportanlage sichern. Näheres siehe unter Punkt 8.5.1 Lärm.

### Auswirkungen auf den Verkehr

Mit der Ansiedlung des Marktes sind Erhöhungen der Verkehrsbelastungen zu erwarten. Das vorliegende Verkehrsgutachten weist eine verträgliche Verkehrsentwicklung der neuen Verkehre nach und benennt Maßnahmen für die Realisierung. Näheres siehe unter Punkt 8.1.2 Verkehrsflächen.

### Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Auf die zentrale Versorgungsbereiche Mehringdamm / Bergmannstraße sowie Kaiser-Wilhelm-Platz / Hauptstraße gehen im Ergebnis der vorliegenden Untersuchung von dem geplanten Bau- und Gartenmarkt keine negativen Auswirkungen im Sinne des Baurechtes aus.

Der geplante *Bau- und Gartenmarkt* beinhaltet überwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente, insbesondere Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Gartenbedarf. Eine Beeinträchtigung der Versorgungssituation innerhalb eines größeren Einzugsgebietes, zu denen auch die Stadtteilzentren beider Bezirke gehören, ist nicht erkennbar, da dort entsprechende Sortimente entweder nicht oder nur in geringem Umfang angesiedelt sind. Eher wird durch die Bereitstellung derartiger Sortimente am geplanten Standort eine Versorgungslücke geschlossen, die nicht nur in den Ortsteilen Kreuzberg und Schöneberg besteht, sondern in der gesamten, gründerzeitlich geprägten Innenstadt Berlins.

Zu den wichtigsten zentrenrelevanten Angeboten des Marktes ist festzustellen:

Die zentrenrelevanten Sortimente des Bau- und Gartenmarktes bestehen zur Hälfte aus *zoologischem Bedarf und lebenden Tieren* (630 m<sup>2</sup> VKF Zoofachmarkt). Gegenwärtig stehen im Einzugsgebiet des Standortes – die Stadtteilzentren inbegriffen – 575 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bereit, die vorwiegend als Tiernahrung in Lebensmittel-, Drogerie- sowie Billigmärkten angeboten werden. Der auf dieser Fläche erzielte Umsatz liegt weit unter dem Nach-



fragevolumen für Zoobedarf, so dass die zu erwartenden Kaufkraftzuflüsse von außerhalb gelegenen Standorten als verträglich angesehen werden.

Die in den *Stadtteilzentren Mehringdamm / Bergmannstraße* und *Kaiser-Wilhelm-Platz/Hauptstraße* zur Verfügung stehenden Verkaufsflächen für zoologischen Bedarf und lebende Tiere sind sehr gering. Eigenständige Angebote in Gestalt einer Zoofachhandlung oder eines Zoofachmarktes sind dort nicht angesiedelt. Die vorhandenen Verkaufsflächen bestehen ausschließlich aus Tiernahrung, die in Lebensmittel-, Drogerie- sowie Billigmärkten angeboten wird. Eine Beeinträchtigung Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, d.h. der untersuchten Stadtteilzentren durch die Ansiedlung eines Zoofachmarktes an der Yorckstraße kann ausgeschlossen werden.

Die Warengruppe *Blumen, Pflanzen, Gartenkeramik* ist im Einzugsgebiet mit 595 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vertreten, davon befinden sich 165 m<sup>2</sup> VKF im Zentrum Mehringdamm und 110 m<sup>2</sup> im Zentrum Kaiser-Wilhelm-Platz / Hauptstraße. Hierbei handelt es sich überwiegend um Flächen, die in Betrieben des Lebensmittel-Einzelhandels und in Drogeriemärkten – zusätzlich zu ihrem Hauptsortiment – in Gestalt von Blumen, Beetpflanzen und Samen bereitstehen. Der auf den gegenwärtig vorhandenen Verkaufsflächen erzielte Umsatz liegt weit unter dem Nachfragevolumen. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet des geplanten Marktes sind nicht zu erwarten.

Die Warengruppe *Leuchten und Zubehör* stellt das dritte zu betrachtende zentrenrelevante Sortiment des geplanten Bau- und Gartenmarktes dar. Die in den Möbelmärkten an der Genthiner Straße vorhandene Verkaufsfläche macht das Gros der 1.675 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aus, die im Einzugsgebiet für Leuchten und Zubehör zur Verfügung stehen. Der Anteil der in den betrachteten Stadtteilzentren für Leuchten und Zubehör vorhandenen Fläche ist sehr gering, er macht nur rund 6% der im Einzugsgebiet vorhandenen Verkaufsfläche aus. Dass von dem im Bau- und Gartenmarkt geplanten Zuwachs von 165 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet des geplanten Bau- und Gartenmarktes zu erwarten wären, schließt der Gutachter aus.

#### Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wären zu erwarten, wenn die geplante Märkte vorhandenen Einzelhandelsbetrieben mit vergleichbaren zentrenrelevanten Angeboten die Existenzgrundlage entziehen würden und damit Beeinträchtigungen des Orts- oder Landschaftsbildes – beispielsweise durch leer stehende Gewerbeeinheiten in vorhandenen bzw. benachbarten Zentren – verbunden wären. Dies kann nach Ansicht des Gutachters ausgeschlossen werden.

Die Umsätze, die im geplanten *Bau- und Gartenmarkt* in den mit größeren Verkaufsflächen angedachten Warengruppen Zoologischer Bedarf und lebende Tiere, Blumen / Pflanzen / Gartenkeramik, Leuchten und Zubehör realisiert werden, speisen sich im Wesentlichen aus der Kaufkraft, die im Einzugsgebiet vorhanden, bisher aber mangels entsprechender Angebote nicht dort gebunden werden konnte. Der geringe Verkaufsflächenanteil, der in den untersuchten Stadtteilzentren für diese Warengruppen bereitsteht, lässt Umsatzumverteilungen, die Auswirkungen auf das Ortsbild haben könnten, nicht erwarten.

#### Auswirkungen auf den Naturhaushalt und Landschaftsbild

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser nach sich ziehen wird. Für die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit und Bevölkerung, Klima / Luft, Boden, Pflanzen und Tiere und Biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter und Landschaftsbild sind voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Dies ist insbesondere durch die Neuversiegelung, den Vegetationsverlust, Werbeanlagen sowie die lufthygienischen und schalltechnischen Auswirkungen bedingt. Positive Auswirkungen ergeben sich auf die Erholungsnutzung durch Anlage eines Sportplatzes und die Zugänglichkeit zum Park. Der durch die Planung vorbereitete relevante Eingriff in Natur und Landschaft kann z.T. innerhalb des Geltungsbereichs durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen minimiert werden. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen führen zu einem Ausgleich der planungsrechtlich relevanten Eingriffe.

## AV Einzelhandel

Das in Punkt 2.3 der AV Einzelhandel aus dem LEP B-B übernommene *Konzentrationsgebot* und *Kongruenzgebot* hebt darauf ab, großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Orten zuzulassen. Zudem müssen Größe und Warenangebot des Einzelhandelsvorhabens der Versorgungsfunktion des zentralen Ortes und seinem Verflechtungsbereich entsprechen. Das *Beeinträchtungsverbot* verlangt, Verkaufsflächen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auf ein Maß zu begrenzen, das die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung und die geplanten Zentrenstruktur nicht gefährdet. Das *Integrationsgebot* zielt auf die Zuordnung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zu Siedlungsschwerpunkten ab, durch die eine integrierte Ansiedlung innerhalb innerstädtischer Zentren und Nebenzentren erreicht werden soll. Dabei ist auf siedlungsstrukturelle Verträglichkeit und städtebauliche Einbindung hinzuwirken“.

Der geplante Standort trägt den in Punkt 2.3 der AV Einzelhandel genannten Geboten wie folgt Rechnung:

Dem *Konzentrations-* und *Kongruenzgebot* wird nach Auffassung des Gutachters dadurch entsprochen, dass das Vorhaben in einem zentralen Ort geplant ist und der zentralörtlichen Versorgungsfunktion einschließlich seines Verflechtungsbereiches entspricht. Angebote des Bau- und Gartenmarktes sind im Innenstadtbereich kaum vorhanden, hierfür besteht ein großer Bedarf, der an vorgesehenem Standort gedeckt werden kann. Durch die Beschränkung der zentrenrelevanten Verkaufsfläche des Marktes auf 10% wird gesichert, dass die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet und bestehende Zentren nicht geschwächt werden, womit dem *Beeinträchtungsverbot* entsprochen wird.

Hinsichtlich des Integrationsgebotes ist festzustellen, dass das Vorhaben weder einem städtischen Zentrum noch in dessen Randlage liegt, und somit im Sinne der AV Einzelhandel als nicht integriert zu betrachten ist. Gemäß Punkt 3.5.5 können großflächige Einzelhandelseinrichtungen an nicht integrierten Standorten im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung und der Zentrenstruktur Berlins sowie sonstige negative stadtstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen sind. Die vorliegende Verträglichkeitsanalyse konnte eine Gefährdung vorhandener Zentren ausschließen. Stadtstrukturelle Auswirkungen wurden im Rahmen des Bebauungsplans untersucht. Soweit erforderlich, werden geeignete Maßnahmen verbindlich geregelt, so dass ein verträgliches Einfügen in das städtebauliche Umfeld gewährleistet ist. Dazu gehören insbesondere:

- Um eine urbane Gestaltung zu gewährleisten, wurde ein Fassadenwettbewerb zur Qualifizierung der städtebaulich wichtigen Fassaden durchgeführt. Die Ausführung des Ergebnisses ist vertraglich geregelt.
- Die Stellplatzanlage ist als Kompromiss in das Vorhaben soweit wie möglich integriert worden und befindet sich nicht (wie bei großflächigen Einzelhandelsbetriebe üblich - als Barriere zwischen der Straße und dem Vorhaben, sondern ist seitlich des Vorhabens angeordnet, so dass eine bauliche Fassung der Yorckstraße erzielt werden kann.
- Die Anlieferungen sind abseits der publikumswirksamen Eingangsbereiche angeordnet. Die Stellplatzanlage ist durch breitkronige Bäume eingefasst.
- Die Werbeanlagen sind in einem verträglichen Maß verbindlich geregelt.
- Durch eine Nutzungsmischung von Einzelhandel und Sportanlage wird einer Monostruktur entgegengewirkt.

Die AV Einzelhandel stellt dar, dass in der Regel eine verbrauchernahe Versorgung nicht zu befürchten ist, wenn bei einem Vorhaben nicht zentrenrelevante Sortimente angeboten werden und für das Angebot zentrenrelevanter Angebote 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, nicht überschritten werden. Da die Verträglichkeitsanalyse eine Gefährdung vorhandener Zentren ausschließen konnte und die Überschreitung der in der AV genannten 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als verträglich beurteilt wird, ist eine Ausnahme gerechtfertigt. Es ist außerdem zu berücksichtigen, dass der größte Anteil der zentrenrelevanten Sortimente Zooartikel sind, die in der Umgebung deutlich unterrepräsentiert sind.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Bezirke Tempelhof-Schöneberg und Friedrichshain-Kreuzberg

Die in den bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten formulierten Ziele, Grundsätze und Empfehlungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung beziehen sich im Kern auf die Zentren.

#### **Zentrenkonzept Tempelhof-Schöneberg**

Einen Grundsatz zur Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, zu denen der geplante Bau- und Gartenmarkt gehört, enthält das Konzept nicht. In Grundsatz 4 wird zwar formuliert:

„Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten vorrangig im Zentrumsbereich und Stadtteilzentren sowie an Fachmarktstandorten.“

Dies bezieht sich jedoch auf kleine Fachmärkte mit Betriebsgrößen bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

#### **Zentrenkonzept Friedrichshain-Kreuzberg**

Nicht-zentrenrelevante Sortimente **sollen** innerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden, sofern eine städtebauliche und funktionale Verträglichkeit hergestellt werden kann

In zweiter Priorität ist die Ansiedlung in Fachmarkttagglomerationen gemäß StEP Zentren 2020 (heute StEP Zentren 3 Berlin) oder in Abstimmung mit den zuständigen Senatsverwaltungen an sonstigen geeigneten Fachmarktstandorten nach folgenden Maßgaben vorzusehen:

- max. 10% / 800 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Randsortimente
- keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche
- Integrationsgebot (städtebaulich, verkehrlich und funktional).

Der geplante **Bau- und Gartenmarkt** entspricht weitgehend den im Entwurf des Einzelhandelskonzepts des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg formulierten Vorgaben:

- Die Randsortimente überschreiten 10% der Gesamt-Verkaufsfläche nicht. Die 800 m<sup>2</sup> Grenze wird zwar überschritten. Im Gutachten konnte jedoch nachgewiesen werden, dass von den zentrenrelevanten Sortimenten bzw. Warengruppen kein Kaufkraftabzug von benachbarten zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten ist.
- Die stadtstrukturelle Integration des Vorhabens ist gesichert.

Abschließend soll auf die Konkretisierung der Ansiedlungsbedingungen für das Stadtteilzentrum Mehringdamm / Bergmannstraße eingegangen werden. Im Zentrenpass wird hierzu ausgeführt:

Im Bereich des nördlichen Mehringdamms ist zur Stärkung bzw. Etablierung der Funktion als Stadtteilzentrum vorrangig die Ergänzung der fehlenden, für ein Stadtteilzentrum typischen Nutzungen anzustreben:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe für kurz- und mittelfristigen Bedarf
- Vergrößerung des Warenangebotes für mittelfristigen Bedarf (z.B. Bekleidung, Bau-Heimwerkerbedarf, Hausrat)
- Ansiedlung von Filialisten mit den Vertriebsformen SB- Warenhaus, Fachmarkt, Verbrauchermarkt.

Einzige verfügbare Fläche für die Ansiedlung dieser Nutzungen stellt der Innenbereich des Rathausblocks dar. Investitionsabsichten an diesem Standort sind unter vorstehender Zielsetzung zu steuern bzw. zu unterstützen.

**Zusammenfassend** stellt das Gutachten als Fazit der Untersuchung folgendes fest:

1. Durch die geplante Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes sind Beeinträchtigungen benachbarter zentraler Versorgungsbereiche nicht zu erwarten. Die Beschränkung der

zentrenrelevanten Verkaufsfläche auf 10% der geplanten 12.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des Marktes, d.h. auf 1.260 m<sup>2</sup> VKF, sichert die Stabilität der vorhandenen Angebote sowohl des Stadtteilzentrums Mehringdamm / Bergmannstraße sowie des Stadtteilzentrums Kaiser-Wilhelm-Platz / Hauptstraße.

2. Den größten Anteil an den „Randsortimenten“ des Bau- und Gartenmarktes stellt mit 630 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche der Zoofachmarkt dar. Vergleichbare Angebote für zoologischen Bedarf und lebende Tiere als selbstständige Fachgeschäfte fehlen in beiden Stadtteilzentren. Zoobedarf wird im Wesentlichen als Tiernahrung in Lebensmittel- und Drogeriemärkten sowie Billigmärkten angeboten. Verdrängungseffekte, die zu städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne des Baurechtes sowie der einschlägigen Entwicklungsprogramme und Ausführungsvorschriften des Landes Berlin führen könnten, sind als Folge der Ansiedlung des Marktes nicht zu erwarten.

3. Auch die zentrenrelevanten Sortimente der Warengruppen Blumen, Pflanzen, Gartenkeramik sowie Leuchten und Zubehör, für die im geplanten Bau- und Gartenmarkt größere Verkaufsflächen vorgehalten werden sollen, sind in den untersuchten Stadtteilzentren nur in geringem Umfang angesiedelt. Verdrängungseffekte mit städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Stadtteilzentren / zentralen Versorgungsbereiche der Bezirke Tempelhof-Schöneberg sowie Friedrichshain-Kreuzberg können ausgeschlossen werden.

Für die übrigen zentrenrelevanten Sortimente bzw. Warengruppen des geplanten Marktes, zu denen Freizeit- und Campingartikel, elektrische Haushaltgeräte, Haushaltsartikel, Arbeitsbekleidung und Sicherheitsschuhe sowie Fahrradzubehör gehören, sind mit Verkaufsflächen zwischen 3 und 30 m<sup>2</sup> geplant. Der Gutachter schließt aus, dass hierdurch städtebaulich relevante Auswirkungen auf vorhandene Zentren verursacht werden könnten.

Vorliegende Analyse: Verträglichkeitsanalyse Beratungsbüro Standort Handel: Verträglichkeitsanalyse, 10. Mai 2011

Um die künftige Entwicklung an der Yorkstraße unter Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Zentrenstruktur zu steuern und im Ergebnis der Analyse, soll eine Begrenzung der Verkaufsfläche sowie eine Regelung der zulässigen baumarkttypischen nicht zentrenrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente erfolgen. Die zulässige Verkaufsfläche soll insgesamt eine Größe von 12.600 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Folgende nicht zentrenrelevante Kernsortimente (im Rahmen der zulässigen Verkaufsfläche von maximal 12.600 m<sup>2</sup>) sollen ohne Begrenzung der Verkaufsfläche zulässig sein:

- Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden (51.15.4)
- Sanitärkeramik
- Wohnmöbel
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
- Anstrichmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf , elektrotechnische Erzeugnisse
- Tapeten und Bodenbeläge
- Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Büromöbel und Brennstoffe
- Sport- und Freizeitboote und Zubehör

Für die zentrenrelevanten Kern- und Randsortimente

- zoologischer Bedarf und lebende Tiere (Kernsortiment) sowie

sonstige zentrenrelevante Randsortimente

darf eine Verkaufsfläche von jeweils 630 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

Als zentrenrelevante Randsortimente sollen folgende Warengruppen gesichert werden:

- Blumen, Pflanzen, Keramiktöpfe

- Freizeit- und Campingartikel
- Elektrische Haushaltsgeräte
- Haushaltsgegenstände
- Leuchten und Zubehör
- Arbeitskleidung und Sicherheitsschuhe
- Fahrradteile und Zubehör

Die Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente orientiert sich an der „Liste der zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente für den Einzelhandel“ der AV Einzelhandel.

Die Verkaufsfläche umfasst alle zum Zwecke des Verkaufs den Kunden zugängliche Flächen, einschließlich der Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Freiflächen. In die Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er – wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal – einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dazu gehört auch der Bereich hinter den Kassen, in den die Kunden nach Bezahlung der Waren gelangen. Auch für den Verkauf zugängliche Lager- oder Freiflächen gelten als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche (Anlieferungsflächen).

Im Regelfall stellen die branchenüblichen Kern- und Randsortimente sowie sonstige Serviceeinrichtungen eines Bau- und Gartenmarktes keine besondere Problematik im Hinblick auf ihre Zentrenrelevanz dar, da das Hauptangebot der Waren keine Zentrenrelevanz hat. Die Randsortimente hingegen sind in der Regel in großen Anteilen den zentrenrelevanten Sortimenten zu zurechnen und haben ggf. Auswirkungen auf die Zentrenstruktur. Für Fachmärkte sind Randsortimente eine wichtige Voraussetzung für ihre wirtschaftliche Tragfähigkeit. Der Kunde erwartet von modernen Fachmärkten ein ergänzendes Warenangebot. Bei Ausschluss oder zu deutlicher Beschränkung von Randsortimenten wäre angesichts der realen Marktbedingungen ein konkurrenzfähiges Wirtschaften eines Fachmarktbetriebes nicht möglich. Die Randsortimente müssen gleichwohl in einer Wechselbeziehung zum Kernsortiment stehen. Das Randsortiment tritt zum Kernsortiment hinzu und ergänzt dieses mit Waren, die eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit denen des Kernsortiments haben. Voraussetzung für die Verträglichkeit ist, dass die branchenüblichen Randsortimente nur ausnahmsweise oder als untergeordnete Nutzungen zulässig sind, um keine negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur zu haben. Die Begrenzung der Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Sortimente auf jeweils 630 m<sup>2</sup> (dies entspricht 10 % der Verkaufsfläche) dient diesem Ziel.

Die Beschränkung der zulässigen Warensortimente soll zwischen dem Interesse des Vorhabenträgers an der eigenen wirtschaftlichen Konkurrenzfähigkeit und dem Ziel, die Zentren in der näheren und weiteren Umgebung des Standortes zu schützen, vermitteln. Durch die festgesetzten Begrenzungen wird gewährleistet, dass das bestehende polyzentrale Zentrensystem Berlins nicht in seiner Existenz gefährdet wird. Die Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen werden im Bebauungsplan in vollem Umfang berücksichtigt.

#### *Textliche Festsetzung Nr. 1*

*Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb / Fachmarkt mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt / Zoofachmarkt und Sportplatz“ zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche darf insgesamt für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente 12.600 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.*

*Zulässig ist der Verkauf von*

#### *1.1 nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten:*

- *Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden*
- *Sanitärkeramik*
- *Wohnmöbel*
- *Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren*

- Anstrichmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf, elektrotechnische Erzeugnisse
- Tapeten und Bodenbeläge
- Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Büromöbel und Brennstoffe
- Sport und Freizeitboote und Zubehör

1.2 zentrenrelevanten Kernsortimenten mit einer Verkaufsfläche von maximal 630 m<sup>2</sup>:

- zoologischer Bedarf und lebende Tiere

1.3 zentrenrelevanten Randsortimenten mit einer Verkaufsfläche von maximal 630 m<sup>2</sup>:

- Blumen, Pflanzen, Keramiktöpfe
- Freizeit- und Campingartikel
- Elektrische Haushaltsgeräte
- Haushaltsgegenstände
- Leuchten und Zubehör
- Arbeitskleidung und Sicherheitsschuhe
- Fahrradteile und Zubehör

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### **Schank- und Speisewirtschaften**

Schank- und Speisewirtschaften sollen ausnahmsweise zulässig sein (**textliche Festsetzung Nr. 2**). Die Festsetzung ermöglicht die Realisierung gastronomischer Einrichtungen innerhalb des beabsichtigten Baumarktes und bietet die Möglichkeit der Attraktivitätssteigerung durch Ansiedlung gastronomischer Bereiche in untergeordnetem Maß.

*Textliche Festsetzung Nr. 2*

*Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### **Sportfläche**

Im nördlichen Teilbereich des Baumarktes soll auf dem Dach des Gebäudes ein Sportplatz eingerichtet werden, der mittels textlicher Festsetzung innerhalb der Fläche A gesichert werden soll (**textliche Festsetzung Nr. 3**). Das ca. 90 x 45 m große Spielfeld kann dem Schul- und Vereinssport zur Verfügung stehen. Die Größe entspricht den Vorgaben des Deutschen Fußballbundes (DFB) und ist für lokale Punktspiele geeignet. Das Spielfeld soll eine ca. 8 m hohe Umzäunung, ein Trainingsbeleuchtungsanlage sowie eine Tribüne und Funktionsräume (Umkleiden, Sanitärbereiche) erhalten. Die gesamte zugängliche Dachfläche wird gemäß den bauaufsichtlichen Anforderungen zusätzlich umzäunt.

Um die Verträglichkeit des Sportplatzes mit benachbarten schützenswerten Wohnnutzungen zu gewährleisten, sind die durch den Sportbetrieb zu erwartenden Lärmemissionen durch Untersuchungen ermittelt worden. Die Untersuchungen zeigen, dass außerhalb der Ruhezeiten und außerhalb der Nachtzeit an allen Werktagen, Sonntagen und Feiertagen ein uneingeschränkter Fußballtrainings- und Spielbetrieb mit maximal 200 Zuschauern stattfinden kann, ohne die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der 18. Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu überschreiten. Innerhalb der Ruhezeiten am Tag ist ein Fußballbetrieb mit maximal 26 Zuschauern möglich. Fußballspiele und Fußballtraining mit mehr als 26 Zuschauern in den Ruhezeiten würden zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen. Abweichend davon könnten an Sonn- und Feiertagen auch Spiele mit bis zu 200 Zuschauern stattfinden, wenn die Nutzungsdauer des Sportplatzes zwischen 9.00 und 20.00 Uhr weniger als 4 Stunden beträgt. Näheres zum Sportlärm siehe unter Punkt 8.5.1 Sportlärm.

Die Bedingungen für einen verträglichen Sportplatzbetrieb sollen durch vertragliche Regelungen gesichert werden.

### Textliche Festsetzung Nr. 3

Innerhalb der überbaubaren Fläche A ist eine Sportfreifläche mit Tribüne und Funktionsräumen, wie Umkleieräume, Geräte- und Sanitäreinrichtungen bis zu einer Grundfläche von 6.000 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von 225 m<sup>2</sup> zulässig.

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

### 8.1.2 Verkehrsflächen

Für die Erschließung des Vorhabens ist im Ergebnis einer Verkehrsuntersuchung die Erweiterung der Yorckstraße erforderlich. Die Erweiterung soll durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mittels Straßenbegrenzungslinie gesichert werden. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche obliegt dem zuständigen Fachamt und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans (**textliche Festsetzung Nr. 19**).

#### Textliche Festsetzung Nr. 19

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Um die Machbarkeit der verkehrlichen Erschließung zu prüfen, wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt (siehe auch Kapitel I 2.6.1 Verkehrliche Erschließung). Das Verkehrsgutachten betrachtet die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Baumarkt und Sportfreifläche sowie die geplante benachbarte Nutzung des Nahversorgers im angrenzenden Bebauungsplan VI-140fb VE. Die gemeinsame Betrachtung resultiert aus der gemeinsamen Stellplatzanlage einschließlich einer Zufahrt. Die Machbarkeitsstudie kann damit sicher beurteilen, ob das gesamte Verkehrsaufkommen an einer Zufahrt bewältigt werden kann. Die Einzelprognose des zusätzlichen Verkehrs erfolgt getrennt für die einzelnen Nutzungen.

In den Spitzenstunden erhöhen sich die Belastungen auf der Yorckstraße westlich der Einmündung der Bautzener Straße von derzeit 3.055 Kfz/h werktags um 5,7% auf 3.230 Kfz/h werktags und im Querschnitt östlich der Bautzener Straße von 3.024 Kfz/h werktags um 4,5% auf 3.160 Kfz/h werktags. An der neuen Baumarkt Zufahrt sind hier insgesamt 226 einfahrende und 231 ausfahrende Kfz zu erwarten.

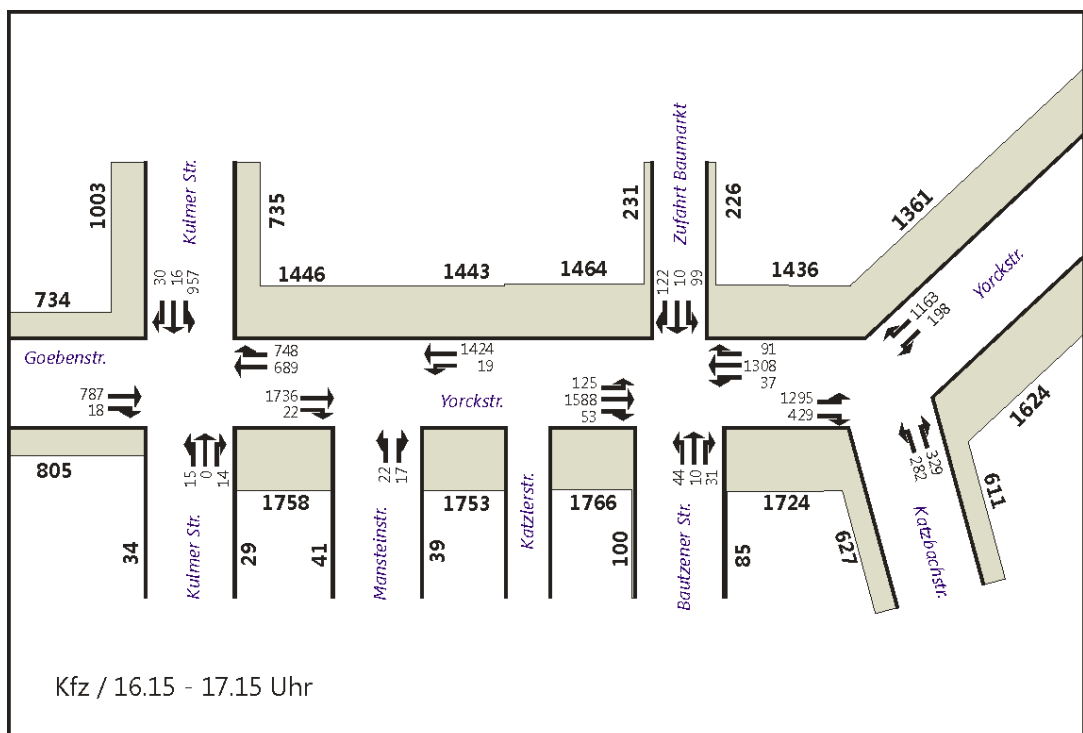


Abb. 5: KFZ-Belastung in der Spitzenstunde am Nachmittag mit Verkehrsaufkommen der neuen Nutzungen

Im Ergebnis der Untersuchungen werden zur störungsfreien Abwicklung des Verkehrs folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Einrichtung eines zusätzlichen Fahrstreifens für Linksabbieger zulasten privater Grundstücksflächen des Baumarktes. Der Investor hat der Inanspruchnahme zugestimmt.
- Umbau des Knotenpunktes Yorckstraße / Bautzener Straße / Zufahrt zur Stellplatzanlage
- Änderungen der Taktzeiten der Lichtsignalanlage

Die öffentliche Verkehrsfläche soll infolge der zusätzlichen Abbiegespur auf der nördlichen Seite um ca. 1 m erweitert werden. Ziel der geplanten Veränderung ist die Einrichtung einer zusätzlichen Abbiegespur und Verschwenkung des entsprechenden Fahr-, Geh- und Radfahrweges auf der nördlichen Seite der Yorkstraße. Darüber hinaus ist ein Teil der Einfahrt für den erforderlichen Flächenbedarf für die Lichtsignalanlage als öffentliche Verkehrsfläche notwendig. Diese dient anteilmäßig der fußläufigen Überquerung. Die Erweiterung ist mit den zuständigen Behörden, Sen Stadt Abt. VII, dem bezirklichen Tiefbauamt Tempelhof-Schöneberg und dem Eigentümer abgestimmt. Die Straßenbegrenzungslinie soll entsprechend der abgestimmten Vorplanung angepasst werden. Die vertragliche Sicherung erfolgt in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg als Straßenbauasträger.

Der geplante Umbau des Knotenpunktes Yorckstraße / Bautzener Straße / Zufahrt zur Stellplatzanlage lässt alle Optionen für künftige Verkehrsbeziehungen zu. Demnach sind auch ggf. spätere Veränderungen der Fahrbeziehungen (z.B. Unterbindung von Geradeausfahrten aus der Bautzener Straße zur Stellplatzanlage oder umgekehrt) ohne Umbau des Knotenpunktes möglich. Sofern Änderungen der Fahrbeziehungen erfolgen sollen, können diese durch Fahrbahnmarkierungen, Änderungen an den Lichtzeichen der Ampelanlage und Verkehrszeichen realisiert werden.

### **Künftiger U-Bahnaufzug**

Innerhalb der Fläche E soll in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und den Berliner Verkehrsbetrieben ein Aufzug für die U-Bahn entstehen. Die Festsetzung zur Zulässigkeit eines Aufzuges (**textliche Festsetzung Nr. 17**) berücksichtigt die Planung eines Aufzuges der Berliner Verkehrsbetriebe zur barrierefreien Zugänglichkeit der U-Bahnlinie 7 im Bereich der Yorckstraße. Die Planung befindet sich erst im Vorentwurf, so dass eine detaillierte Verortung der Fläche im Bebauungsplan derzeit noch nicht erfolgen kann. Die Festsetzung der Fläche E sichert einen ausreichenden Spielraum für die Entwurfsplanung. Die Sicherung eines Gehrechtes gewährleistet gleichzeitig die Zugänglichkeit des geplanten Aufzuges für die Allgemeinheit. Um Flächen innerhalb der Fläche E, die nicht durch den Aufzug genutzt werden, der Nutzung der Fläche durch den Eigentümer zu sichern, sollen auch andere Nutzungen oder Bepflanzungen zulässig sein, sofern sie nicht durch den beabsichtigten Aufzug und dessen Zugänge genutzt werden.

#### *Textliche Festsetzung Nr. 17*

*Innerhalb der Fläche E ist ein Aufzug zulässig. Die Fläche E ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten. Innerhalb der Fläche sind andere Nutzungen oder Bepflanzungen zulässig, sofern sie nicht durch den Aufzug oder dessen Zugänge genutzt werden.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

## **8.2 Maß der Nutzung**

Zur Bestimmung des Maßes der Nutzung wird die zulässige Grundfläche mittels Baugrenzen durch die überbaubare Grundstücksfläche, die maximal zulässige Geschossfläche sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in m über NHN festgesetzt.

### **8.2.1 Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ)**

Die gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festzusetzende zulässige Grundfläche bzw. Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt zeichnerisch durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücks-



fläche mittels Baugrenzen. Der gewählten Fläche liegt die vorgesehene städtebauliche Figur zugrunde, die einen angemessenen Spielraum für den Entwurf des geplanten Baumarktes lässt.

Die Festsetzung einer begrenzenden Grundflächenzahl oder Grundfläche ist nicht erforderlich. Die zulässige Grundfläche entspricht der bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche. Der Verzicht begründet sich aus der gewählten überbaubaren Fläche, die das städtebaulich vorgesehene Konzept des Baumarktes widerspiegelt. Die überbaubare Fläche wird durch die zusätzliche Festsetzung der zulässigen Geschossfläche als Höchstgrenze ergänzt. Bezogen auf die generell zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist die überbaubare Fläche eine „ausdrückliche Festsetzung“ im Sinne von § 6 Abs. 8 der Berliner Bauordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO entspricht der maximal zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen. In Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe bzw. der Geschossfläche wird das zulässige Maß der Nutzung rechtlich eindeutig bestimmt. Die durch die Planzeichnung festgelegte Fläche eines Baukörpers ist eine Festsetzung, die die zulässige Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO (Maß der Nutzung) und zugleich Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) ist. Durch die geplante Festsetzung der überbaubaren Fläche ist eine Grundflächenzahl von 0,57 erzielbar.

Für das Vorhaben wird auf die nach BauOBln § 6 (5) erforderlichen Abstandsflächen von 0,4 H bzw. mindestens 3 m abgestellt. Im nordöstlichen Bereich wird auf die 3 m-Regelung zurückgegriffen, da in den angrenzenden Grünanlagen keine baulichen Anlagen zu erwarten sind. Damit werden die Abstandsflächen eingehalten.

#### **Überschreitung der zulässigen Grundfläche**

Bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen kann die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einem Maß überschritten werden, dass einer Grundflächenzahl von 0,94 entspricht (**textliche Festsetzung Nr. 4**). Die Festsetzung ist erforderlich, da der beabsichtigte großflächige Einzelhandelsbetrieb eine entsprechend große Stellplatzanlage benötigt, um ausreichende Abstellflächen für den motorisierten Kundenverkehr zu haben. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen sind hierfür nicht ausreichend. Gerade Baumarktkunden sind auf Grund der großen Produkte auf einen motorisierten Transport angewiesen, so dass eine entsprechende Anzahl von Stellplätzen benötigt wird. Darüber hinaus erfordert der am nördlichen Rand des Geltungsbereichs gelegene Anlieferungsbereich einen überdurchschnittlich langen Zufahrtsweg, so dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche in dem beabsichtigten Maß erforderlich ist. Die Lage des Anlieferungsbereichs am nördlichen Rand des Baumarktes hat den Vorteil, dass der Baumarkt selbst als Abschirmung für Anlieferungslärm dienen kann und somit die Wohngebäude in der Yorckstraße vor Lärm geschützt werden.

*Textliche Festsetzung Nr. 4*

*Unter Berücksichtigung von baulichen Anlagen, Wegen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen darf eine Grundflächenzahl von 0,94 nicht überschritten werden.*

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

#### **8.2.2 Geschossfläche**

Die zulässige Geschossfläche soll mit 12.700 m<sup>2</sup> für den Bau- und Gartenmarkt einschließlich des überdachten Freiverkaufslagers sowie der Funktionsräume des Sportplatzes begrenzt werden. Die Begrenzung soll dem übergeordneten Ziel gerecht werden, die Zentrenstruktur gemäß den Ausführungsvorschriften zum Einzelhandel (AV Einzelhandel) bzw. des StEP Zentren 3 nicht zu beeinträchtigen. Die errechenbare Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,5. Die zulässige Geschossfläche liegt unterhalb der in der AV Einzelhandel genannten 15.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.

#### **8.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die Lage und Anordnung der Fläche leitet sich aus dem städtebaulichen Entwurf für den Bau- und Garten-

markt ab (einschließlich eines untergeordneten Spielraums), der im Bereich der Yorckstraße durch einen Fassadenwettbewerb sowie durch Empfehlungen des Berliner Baukollegiums der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung qualifiziert wurde (siehe auch unter 3 Vorhaben).

An der Yorkstraße ist beabsichtigt, den Baukörper von der Straße 4,0 m abzurücken. Das Abrücken begründet sich im Wesentlichen aus dem Höhenunterschied zwischen dem Niveau der Straßenverkehrsfläche und dem künftigen Gebäude, das ca. 1,5 m über der Straßenoberkante liegen wird. Der Höhenunterschied ist erforderlich, da auf Grund der vorhandenen bewegten Geländetopographie ein Kompromiss für die Höhe des künftigen Baukörpers gefunden werden musste. Im östlichen Teil rückt die beabsichtigte Glasfassade weitere 2 m von der Straße ab und soll durch einen Sockel bzw. durch ein Vordach eingerahmt werden. Damit kann ein abgestuftes Abrücken von der Straße erfolgen, so dass der Straßenraum optisch mehr Raum erhält. Ergänzend zu den zeichnerischen Darstellungen kann daher die Baugrenze an der Yorckstraße bis zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO für das Vordach und mit Ausnahme der Fläche F für den Sockel überschritten werden (**textliche Festsetzung Nr. 5**). Die Festsetzung soll sicherstellen, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der geplante Sockel bzw. das Vordach, bei dem es sich nicht um ein untergeordnetes Vordach handelt, zulässig ist. Die Festsetzung berücksichtigt die planfestgestellte Fläche für den U-Bahneingang (planfestgestellte Fläche), der nur mit dem Vordach in Abstimmung mit dem Verkehrsträger überbaut werden kann. Gleiches gilt für die Überbauung der Tunnelanlagen an der südöstliche Gebäudeecke. Mögliche technische Lösungen werden derzeit zwischen dem Vorhabenträger und der BVG abgestimmt. Der Übergang vom Straßenniveau zum Baumarkt soll gemäß der Beschlusslage der BVV Tempelhof-Schöneberg so gestaltet werden, dass vom Straßenniveau direkt an den Sockel bzw. die Fassade herangegangen werden kann.

Die Bebauung im westlichen Grundstücksteil rückt an die vierte Yorckbrücke heran und führt auf Grund des massiven Baukörpers sowie der zusätzlichen Werbung zu einer Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Brücken. Durch Qualifizierung der Fassade des Baukörpers an der Yorckstraße durch einen Fassadenwettbewerb konnten die Beeinträchtigungen soweit wie möglich minimiert werden. Ein komplettes Freistellen der Brücke ist nicht möglich, da auf Grund der geringen Flächen im Geltungsbereich eine andere Gebäudestellung für den Baumarkt nicht sinnvoll ist.

#### *Textliche Festsetzung Nr. 5*

*Die festgesetzte Baugrenze kann bis zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung für ein Vordach überschritten werden. Dies gilt auch, mit Ausnahme der Fläche F, für einen baulichen Sockel.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 Satz 3 Bau NVO)*

Die Lage des künftigen Baukörpers begründet sich auch aus der Lage der vorhandenen unterirdischen U-Bahn im südöstlichen Teil des Baugebiets. Eine weitgehende Überbauung wäre nur mit einem erheblichen technischen Aufwand möglich und hätte ggf. weitere Geländeänderungen zur Folge. Dies wurde als unverhältnismäßig und nicht sinnvoll angesehen. Die Berliner Verkehrsbetriebe haben eine Überbauung der Tunnelanlagen abgelehnt. Die ursprünglich vorgesehene Überbauung am südöstlichen Teil des Gebäudes wurde daher zurückgenommen. An der westlichen Seite ragt eine Teilfläche des Gebäudes (ca. 20 m<sup>2</sup>) in die planfestgestellte Bahnfläche hinein. Die Bahn hat mit Bescheid vom 29. April 2011 dem Vorhaben zugestimmt, so dass davon auszugehen ist, dass keine Gründe zur Versagung des Hineinreichens des künftigen Baukörpers in die planfestgestellte Fläche vorliegen und die überbaubare Fläche der Planfeststellung nicht widerspricht.

#### **8.2.4 Höhe baulicher Anlagen**

Entsprechend des vorliegenden Konzeptes für den Baumarkt sollen bauliche Anlagen eine Höhe von 46,5 m ü NHN nicht überschreiten. Die Höhe berücksichtigt den beabsichtigten höchsten Punkt des Geländes im nördlichen Teil des Plangebiets, der bei ca. 36,0 m NHN liegen soll. Im Bereich der Yorckstraße verringert sich die Geländehöhe auf ca. 34,5 m, so dass demnach grundsätzlich eine Gebäudehöhe von 12,0 m zulässig ist. Die Konzeption

des Gebäudes sieht jedoch innerhalb des Gebäudes ein Gefälle zur Yorckstraße vor, so dass die tatsächliche Höhe an der Yorckstraße auf ca. 45,5 m abfällt. Auf eine entsprechend Abstufung der zulässigen Höhe wurde wegen Geringfügigkeit verzichtet. Der Baumarkt sieht konzeptionell eine durchgehende Höhe von 10,5 m ü Gelände vor.

## **Fläche A**

### **Dachaufbauten und Sportfläche**

Entsprechend der abgestimmten Projektplanung soll auf dem Dach des Baumarktes ein Sportplatz mit allen erforderlichen Anlagen errichtet werden. Hierzu ist es erforderlich, die Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen entsprechend zuzulassen, da sich die zulässige Höhe innerhalb der überbaubaren Fläche auf den Baumarkt bezieht (**textliche Festsetzungen Nr. 6, 7 und 8**). Bei den notwendigen Anlagen handelt es sich um Funktionsräume, eine Tribüne, eine Zaunanlage, ein Ballzaunfang und Lichtmasten. Da die Höhen der einzelnen Anlagen unterschiedlich sind, sollen für diese nur die jeweiligen erforderlichen Höhen festgesetzt werden. Die Begrenzung der zulässigen Grund- bzw. Geschossfläche in der textlichen Festsetzung Nr. 6 bezieht sich allein auf sportbezogene Funktionsräume und Anlagen. Die beabsichtigten Zaunanlagen lösen keine Grund- bzw. Geschossflächen aus.

*Die textliche Festsetzung Nr. 7 bezieht sich auf einen Ballfangzaun, der eine Höhe von 8,0 m benötigt. Textliche Festsetzung Nr. 6*

*Innerhalb der überbaubaren Fläche A ist die Überschreitung der festgesetzten Oberkante zulässig, wenn*

- sie Zaunanlagen oder sportbezogenen Funktionsräumen und -anlagen dient,
- eine Höhe von 4,0 m über der festgesetzten Oberkante und ein Umfang von 225 m<sup>2</sup> und
- die zulässige Geschossfläche nicht überschritten wird.

*(§ 9 Abs. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 6 BauNVO,*

*Textliche Festsetzung Nr. 7*

*Innerhalb der überbaubaren Fläche A ist die Überschreitung der festgesetzten Oberkante für eine umgrenzende Zaunanlage zulässig, wenn sie eine Höhe von 8,0 m über der festgesetzten Oberkante nicht überschreitet.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 6 BauNVO BauNVO, § 9 Abs. 4 i.V.m. § 12 AGBauGB)*

*Textliche Festsetzung Nr. 8*

*Innerhalb der überbaubaren Fläche ist A die Überschreitung der festgesetzten Oberkante für Lichtmasten zulässig, wenn sie eine Höhe von 16,0 m über der festgesetzten Oberkante nicht überschreiten.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 6 BauNVO BauNVO, § 9 Abs. 4 i.V.m. § 12 AGBauGB)*

### **Technische Aufbauten**

Bei gewerblich genutzten Gebäuden ist regelmäßig mit technischen Aufbauten zu rechnen. Die Festsetzung gilt für die gesamte überbaubare Fläche und soll die Zulässigkeit der Dachaufbauten unter den genannten Voraussetzungen gewährleisten, da sie für die Funktionsfähigkeit des Gebäudes erforderlich sind (**textliche Festsetzung Nr. 9**). Die Festsetzung erfolgt als gestalterische Anforderungen im Sinne einer Beruhigung der Dachlandschaft.

Die Festsetzung sichert auch die Begrenzung von Werbeschriften auf dem Dach des Baumarktes.

#### *Textliche Festsetzung Nr. 9*

*Die festgesetzte Oberkante kann überschritten werden, wenn*

- *sie der Aufnahme technischer Einrichtungen wie Lüftungs- oder Belichtungsanlagen und Rauchgasventilatoren oder Werbeschriften dient,*
- *eine Höhe von 3,5 m über der festgesetzten Oberkante und ein Umfang von 1.170 m<sup>2</sup> und*
- *die zulässige Geschossfläche nicht überschritten wird.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 6 BauNVO BauNVO, § 9 Abs. 4 i.V.m. § 12 AG-BauGB)*

### **8.3 Stellplätze**

Es sollen maximal 230 Stellplätze zulässig sein (**textliche Festsetzung Nr. 10**). Die Anzahl resultiert aus dem Bedarf für den Baumarkt, den geplanten benachbarten Einzelhandelsbetrieb und für den Sportplatz. Die Erschließung der Stellplatzanlage erfolgt über die Zufahrt an der Yorkstraße. Die Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Stellplätze sichert den Stellplatzbedarf des Baumarkts, des beabsichtigten Einzelhandelsbetriebes im Nachbarbebauungsplan sowie des Sportplatzes und verhindert weitere Stellplätze, die nicht in funktionalem Zusammenhang mit dem genannten Nutzungen stehen. Damit ist die Vertretbarkeit des Vorhabens in verkehrlicher Sicht sichergestellt. Die Dreifachnutzung verhindert darüber hinaus einen Park-, Suchverkehr in den benachbarten Gebieten, in denen für die beabsichtigten Nutzungen keine ausreichenden Stellplatzflächen in den öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung stehen.

Gemäß § 50 der Berliner Bauordnung sind Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl sowie Fahrradstellplätze anzubieten. Unter Heranziehung der zulässigen Geschossfläche als Bemessungsgrundlage sind 6 Stellplätze (je 2.000m<sup>2</sup>) für den Baumarkt und 1 Stellplatz (je 200 Besucher) für den Sportplatz herzustellen. Nach den Richtzahlen für Fahrradabstellmöglichkeiten sind für den Baumarkt mindestens 85 (je 150 m<sup>2</sup>) und für den Sportplatz 10 (je 20 Besucher) Fahrradstellplätze erforderlich.

Nach derzeitigem Stand ist eine Verordnung zur Begrenzung der Stellplätze innerhalb des S-Bahnringes durch die Senatsverwaltung in Vorbereitung, in der verbindliche Regelungen zur maximalen Anzahl von Stellplätzen gemacht werden sollen. Die voraussichtlichen Inhalte der Verordnung sind noch nicht bekannt, so dass derzeit keine Berücksichtigung der Verordnung in diesem Bebauungsplan erfolgen kann.

*Textliche Festsetzung Nr. 10*

*Es sind maximal 230 Stellplätze zulässig.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)*

### **8.4 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **Stellplatzgliederung**

Zur Gliederung der Stellplatzanlage sollen Bepflanzungen vorgesehen werden. Je fünf Stellplätze soll ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm gepflanzt werden (**textliche Festsetzung Nr. 11**). Die Festsetzung dient als Minderungs-Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme der Kompensation der planungsrechtlich relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft. Auf Grund der guten Einsehbarkeit von der Yorkstraße und den benachbarten S-Bahntrassen ist eine gestalterische Einbindung und visuelle Optimierung des Orts- und Landschaftsbildes ebenfalls Ziel der Sicherung von Baumpflanzungen. Bäume sind ortsbildprägend und binden und filtern darüber hinaus Emissionen möglichst nah am Ort der Entstehung. Um zu sichern, dass groß- bzw. breitkronige Bäume gepflanzt werden, soll im städtebaulichen Vertrag die Verwendung der Sorten Rotblühende Kastanie, Spitzahorn, Platane und Mehlbeere gesichert werden. Bei Errichtung der zulässigen 230 Stellplätze ist mit der Pflanzung von 46 Bäumen zu rechnen.

*Textliche Festsetzung Nr. 11*

*Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je fünf Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

**Versickerung von Niederschlagswasser**

Das auf den Dachflächen, den Fußwegen, der Stellplatzanlage sowie deren Zufahrt anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden (**textliche Festsetzung Nr. 12**). Das vorliegende Niederschlagswasserkonzept sieht eine Versickerung von Niederschlagswasser aller Fläche mit Ausnahme der Anlieferungszufahrt und dem Anlieferungsbereich am westlichen und nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs vor. Die Festsetzung sichert als Vermeidungsmaßnahme die Reduzierung des mit der zulässigen Überbauung verbundenen Eingriffs und dient dem Erhalt der Grundwasserneubildung.

Das Regenwasser von Dachflächen ist in der Regel unbedenklich. Unbedenkliche Niederschlagsabflüsse können ohne Vorbehandlungsmaßnahmen versickert werden.

Der Niederschlagsabfluss der Stellplatzanlage einschließlich Zufahrt ist in der Regel als tolerierbar zu bewerten, da es unter Ausnutzung der Reinigungsprozesse in Mulden- oder Mulden-Rigolensystemen versickert werden kann. Durch die dort ablaufenden physikalischen, biologischen und chemischen Reinigungsprozesse werden auch größere Beschaffenheitsschwankungen des Versickerungswassers vor dem Eintritt in das Grundwasser ausreichend gedämpft. Es wird beim Durchfließen der belebten Bodenschicht der Mulde sehr gut biologisch gereinigt, ungelöste Stoffe werden zurückgehalten.

Die grundlegenden Voraussetzungen für die Versickerung von Regenwasser im Bebauungsplangebiet liegen vor:

- Im Bereich geplanter Versickerungsanlagen werden die schadstoffbelasteten Böden bzw. Auffüllungen unterhalb und seitlich des Versickerungshorizontes beseitigt und durch unbelastetes und ausreichend durchlässiges Material ausgetauscht.
- Die vorhandenen Grundwasserstände ermöglichen eine Versickerung von Niederschlagswasser.
- Innerhalb des Planungsgebietes sowie angrenzend bestehen keine Restriktionen aus vorhandenen Wasserschutzzonen, die einer Versickerung entgegenstehen würden.
- Die ermittelte Durchlässigkeit des Bodens lässt eine Versickerung zu.

Als Versickerungssysteme werden Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung vorgeschlagen. Um die planerische Freiheit in Abhängigkeit des jeweils vorherrschenden Standes der Technik nicht einzuschränken, können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung konzipiert werden. Die Wahl der geeigneten Maßnahme oder Maßnahmenkombination muss stets die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigen

Die im Vorhabenplan konzipierten Flächen reichen für die beabsichtigte Versickerung aus. Ein Nachweis, dass dieser Flächenanteil ausreichend ist, um ein funktionsfähiges Entwässerungssystem zu erarbeiten, wurde gutachterlich erbracht.

*Textliche Festsetzung Nr. 12*

*Mit Ausnahme von Anlieferungszufahrten und -flächen sowie mit Ausnahme von öffentlichen Verkehrsflächen ist das anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu versickern.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 4 BNatSchG und § 8 Abs. 3 Satz 3 NatSchGBIn)*

Vorliegendes Gutachten: Planungsbüro Kemper: Erläuterung zu geplanten natürlichen Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Baumarktgrundstück der Fa. Hellweg Die Profibaumärkte GmbH & Co. KG in Berlin Yorckstraße, 23. Februar 2012

### Fläche zum Anpflanzen

An der Yorckstraße soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen gärtnerisch angelegt werden. Darüber hinaus sind in der Fläche fünf Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen (**textliche Festsetzung Nr. 13**). Die Fläche sichert die Begrünung einer ca. 2,0 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksfläche an der Yorckstraße. Ziel der Festsetzung ist eine grüne geprägte Einbindung des Baumarktes in die Yorckstraße im Sinne eines Vorgartens vor der Stellplatzanlage. Gleichzeitig kann damit die Straßen begleitende Pflanzung von Laubbäumen gewährleistet werden. Die Festsetzung dient als Vermeidung, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme der relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Aufwertung des Stadtbildes.

Diese Festsetzung gilt nicht für Werbeanlagen. Das mit den beiden Bezirksamtern abgestimmte und im Durchführungsvertrag gesicherte Werbekonzept (vom 20.04.2012) enthält zwei Werbetafeln, vier Fahnenmasten sowie ein Zufahrtsschild innerhalb der Pflanzbindungsfläche. Das Werbekonzept ist verbindlicher Teil des Durchführungsvertrages und damit als gesichert anzusehen. Weitere Werbeanlagen, dies beinhaltet auch Fremdwerbung, sind innerhalb der Pflanzbindungsfläche nicht zulässig. Die demnach zulässigen Werbeanlagen stehen der vorgeschriebenen Pflanzung von fünf Laubbäumen nicht entgegen.

*Textliche Festsetzung Nr. 13*

*Die Fläche zum Anpflanzen ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb der Fläche sind fünf Laubbäume mit einem Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage gilt nicht für Werbeanlagen.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)*

### Dachbegrünung

Mindestens 4.020 m<sup>2</sup> der Dachflächen sind extensiv zu begrünen (**textliche Festsetzung Nr. 14**). Die Festsetzung bezieht sich funktional im Wesentlichen auf die zur Yorckstraße gerichtete Dachfläche, da innerhalb der Fläche A im rückwärtigen Bereich eine Sportanlage vorgesehen ist und somit eine Dachbegrünung in diesem Bereich nicht möglich ist. Ziel der Festsetzung ist die Aufwertung des Stadt- und Landschaftsbildes sowie der Ausgleich planungsrechtlich relevanter Eingriffe in Natur und Landschaft. Auf Grund der Lage des Vorhabens und der vorhandenen Höhendifferenzen zu den benachbarten S-Bahnanlagen mit guten Einsehmöglichkeiten ist die Dachgestaltung des Baumarktes von besonderer Bedeutung. Dies gilt auch für die an der Yorckstraße gegenüberliegende mehrgeschossige Bebauung, deren Bewohner in den oberen Geschossen auf das Dach des Baumarktes blicken werden. Den Insekten bietet die Dachbegrünung einen Ersatzlebensraum für die durch die Planung verloren gehende Ruderalflächen. Sie führt u.a. damit zu umweltrelevanten Verbesserungen und dient dem Ausgleich der geplanten Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauGB. In dem geplanten Flächenanteil sind nicht die Dachbegrünung umgrenzenden Kiesflächen enthalten. Diese wurden extra berechnet. Kiesflächen sind insbesondere aus Brandschutzgründen erforderlich. Da sie nicht als extensive Begrünung bewertet werden können, wurden sie beim Flächenumfang der Dachbegrünung nicht berücksichtigt.

*Textliche Festsetzung Nr. 14*

*Mindestens 4.020 m<sup>2</sup> der Dachflächen sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

## 8.5 Immissionsschutz

### 8.5.1 Lärm

Um eine verträgliche Integration des geplanten Vorhabens in den städtebaulichen Kontext der Umgebung – insbesondere mit Blick auf die vorhandenen nahe gelegenen Wohngebäude in der Yorckstraße – zu gewährleisten, sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schallimmissionen im Bereich der schutzwürdigen Nutzungen untersucht worden. Ziel der Untersuchung ist es, die vorhandenen und zu erwartenden Immissionen zu ermitteln, sie mit den für die Bauleitplanung maßgeblichen Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu vergleichen und ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu bestimmen.

Die vorliegenden Untersuchungen beinhalten die im Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich sowie die betroffenen benachbarten Gebiete) und die durch die Planung verursachten Immissionen hinsichtlich Straßen- und Schienenverkehr sowie Gewerbelärm und Sportlärm. Auf Grund der gemeinsamen Erschließung der geplanten Vorhaben Baumarkt (Bebauungsplan VI-140fa VE) und Nahversorger (Bebauungsplan VI-140fb VE) wurden die zu erwartenden Immissionen zusammenhängend untersucht. Die Darstellung der Ergebnisse der Untersuchungen in dieser Begründung bezieht sich primär auf den Baumarkt und deren Auswirkungen.

Grundlage für die Immissionsberechnungen bilden die Daten des Verkehrsgutachtens zur Verkehrserschließung sowie die Annahmen des Investors für den Betrieb des Bau- und Zoofachmarktes sowie der Sportanlage.

Da die Lärmquellen jeweils unterschiedlichen Mess- und Beurteilungsverfahren unterliegen und keine belastbaren Beurteilungskriterien für Gesamtlärmpegel aus verschiedenen Lärmquellen vorliegen, ist eine gemeinsame Betrachtung zur Gesamtbeurteilung der Lärmimmissionen nicht möglich. Es erfolgt daher eine getrennte Beurteilung und Abwägung.

#### Verkehrslärm

Die vorliegenden Beurteilungen der Verkehrsgeräusche in der Yorckstraße gehen von einer Verkehrszunahme von 5,4 % westlich der Bautzener Straße und 4,4 % östlich der Bautzener Straße aus. In die Ermittlung der Schallimmissionen des Schienenverkehrs gehen die Gleise der S-Bahnen S1 und S2 sowie der Regional- und Fernbahnen ein. Güterverkehr findet auf den Strecken nicht statt.

Für den Straßenverkehr, den Schienenverkehr und den Gesamtverkehr als Überlagerung von Schiene und Straße wurden die Immissionen jeweils im Ist-Zustand (d.h. ohne Vorhaben) und im ausgebauten Zustand (d.h. mit Betrieb der beiden Vorhaben Baumarkt und Nahversorger) betrachtet.

Die Immissionen, die durch die angrenzenden S-Bahntrassen verursacht werden, führen mit dem Vorhaben nicht zu Überschreitungen der Orientierungswerte der Orientierungswerte der DIN 18005. Einzige Ausnahme bildet das Gebäude Yorckstraße 43 (4.OG), bei dem eine Pegelerhöhung um 0,1 dB(A) zu einem Beurteilungspegel von 56,3 dB(A) führt.

Hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung der an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnbebauung in der Yorckstraße sind hingegen bereits heute erhebliche Immissionsvorbelastungen vorhanden, die weit über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen. Im Bestand werden im Bereich der Yorckstraße 51 bis 54 tags 72 bis 74 dB(A) erreicht. Einzig im vierten Obergeschoss in der Yorckstraße 43 (westlich der S1) liegt der Wert der Vorbelastungen tags mit 65 dB(A) deutlich darunter. Im Erdgeschoss in der Yorckstraße 53 wird ein Beurteilungspegel von 75 dB(A) tags erreicht. Durch die Zunahme des Straßenverkehrs ist mit einer Zunahme der Tagesbelastungen von 0,1 bis 0,3 dB(A) an den Gebäuden Yorckstraße 53 und 54 zu rechnen. Das geplante Baumarktgebäude führt durch Reflexionen tags zu einer Zunahme der Immissionen von 0,6 bis 0,9 dB(A) an den Fassaden des Gebäudes Yorckstraße 51.

Im Nachtbeurteilungszeitraum wurden für das am stärksten betroffenen Gebäude in der Yorckstraße 51 Vorbelastungen von 64 bis 65 dB(A) berechnet. Die Pegeldifferenzen, die

allein auf Reflexionen des neuen Baumarktgebäudes zurückzuführen sind, erreichen 0,4 dB(A) bis 0,7 dB(A).

Vorliegendes Gutachten: Wölfel: Neubau eines Hellweg Bau- und Gartenmarktes mit Nahversorger in Berlin Kreuzberg, Yorckstraße 35-42, Untersuchung Straßen- und Schienenverkehrs-lärms, X0096/004-1, 4. April 2011; Wölfel: Ergänzung zum Bericht X0096/004-1, 22. März 2012

### **Wesentliche Änderung einer öffentlichen Straße**

Bei der Einrichtung einer neuen Linksabbiegespur im Bereich der Einfahrt zum Baumarktgelände im Zusammenhang mit einer Steigerung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit handelt es sich gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) um einen erheblichen baulichen Eingriff in eine öffentliche Straße. Darüber hinaus wird durch diesen Eingriff der von dem Verkehrsweg ausgehende Verkehrslärm von mindestens 70dB(A) am Tage und 60dB(A) in der Nacht weiter erhöht (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BImSchV). Damit handelt es sich um eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV, so dass deren Regelungen anzuwenden und die Immissionsgrenzwerte zu prüfen sind. Bei den Immissionsgrenzwerten, die zum Schutz der Nachbarschaft in § 2 der 16. BImSchV festgelegt sind, handelt es sich um Grenzwerte und nicht um Orientierungswerte; werden sie überschritten, sind Schutzmaßnahmen zu treffen.

Da die Erhöhung des Verkehrsaufkommens infolge des Betriebes des Baumarktes nur im Tagesbeurteilungszeitraum in der Zeit zwischen 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu erwarten ist, wurde der Lärmschutzbereich nur für den Tageszeitraum ermittelt. Der Lärmschutzbereich schließt die Fassaden der Grundstücke Yorckstraße 51 bis 54 und 56 sowie Bautzener Straße 2 und 3 ein. Sie sind als allgemeines Wohngebiet einzuordnen, in denen ein Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) gilt. Die Berechnungen des Gutachtens zeigen, dass alle straßenorientierten Fassaden der Gebäude an der Yorckstraße 51 bis 54 und 56 sowie anteilige Fassaden in der Bautzener Straße 2 und 3 im Lärmschutzbereich liegen, da hier tags Beurteilungspegel über 59 dB(A) ermittelt wurden. Für diese Bereiche gilt, dass Lärmschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume erforderlich sind, sofern der bestehende Schallschutz nicht ausreichend ist.

Vorliegendes Gutachten: Wölfel: Neubau eines Hellweg Bau- und Gartenmarktes mit Nahversorger in Berlin Kreuzberg, Yorckstraße 35-42, Untersuchung des Straßenverkehrslärms gemäß 16. BImSchV, X0096/004-3, 9. Januar 2012

### **Beurteilung**

Es stellt eine planerische Herausforderung des Verfahrens dar, die vorliegende Immissionssituation angemessen zu würdigen. In Rechtsprechung und Literatur werden Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bezeichnet. Dabei handelt es sich nicht um absolute Grenzwerte, jedoch sind weitere Lärmerhöhungen kritisch zu beurteilen, in die Abwägung einzustellen und ggf. Maßnahmen zur Minimierung vorzusehen.

Die genannten Schwellenwerte werden an den Fassaden der dem Vorhaben gegenüberliegenden Wohngebäuden in der Yorckstraße in beiden Beurteilungszeiträumen (tags und nachts) bereits im Bestand deutlich überschritten. Die Emissionspegelerhöhungen des durch das Vorhaben verursachten Verkehrsaufkommens sowie durch Reflexionen erreichen rechnerische Werte bis maximal 0,9 dB(A), so dass die o.g. Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung noch weiter überschritten werden und zu einer Verschärfung des bestehenden Lärmkonfliktes beitragen.

Ob der durch die Planung verursachte Lärmkonflikt bzw. seine Verschärfung planerisch zu bewältigen ist, richtet sich danach, ob die zu erwartende Lärmzunahme im Zusammenhang mit dem Vorhaben steht und ob sie mehr als nur geringfügig ist. Außerdem sind die möglichen Maßnahmen der Lärminderung, deren Wirksamkeit und die Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen zu prüfen. Grundsätzlich hat der aktive Lärmschutz Vorrang vor dem passiven Lärmschutz.

Insgesamt ist das Gebiet hinsichtlich der Lärmbelastung als kritisch einzustufen. Da bereits im Bestand die Schwellenwerte der ersten Stufe des Lärmaktionsplans von  $L_{den} =$



70dB(A) und  $L_{night} = 60\text{dB(A)}$  überschritten werden, ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch das Vorhaben verursacht wird, als sehr kritisch zu beurteilen. Die hohen Lärmbelastungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in den angrenzenden Wohngebieten sind demnach im Wesentlichen auf die hohen Vorbelastungen zurückzuführen. Die Zunahmen der Immissionen an den Wohngebäuden, die durch den zusätzlichen Verkehr des Vorhabens verursacht werden, sind im Vergleich mit den Vorbelastungen marginal. Sie erreichen Werte von 0,1 dB(A) bis maximal 0,3 dB(A) und liegen damit weit unter der Schwelle der Wahrnehmungsfähigkeit. Da sich im weiteren Umfeld des Gebiets der durch das Vorhaben verursachte Verkehr im Verkehrsnetz weiter verteilt, verringern sich auch die durch das Vorhaben ausgelösten Immissionserhöhungen an Wohnhäusern in der weiteren Umgebung, so dass die Wahrnehmbarkeit mit zunehmender Entfernung weiter sinkt. Ein bestimmter Grenzwert, von dem an eine Lärmzunahme abwägungsrelevant ist, findet sich in der Rechtsprechung nicht. Nach der ständigen Rechtsprechung soll die Beurteilung, ob eine Abwägungsrelevanz von Verkehrslärmsteigerungen gegeben ist, jeweils eine Frage des Einzelfalls sein. Das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz (Urteil vom 31.08.2004, 8 C 10 423/04) hat in einem Einzelfall einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrslärms von maximal 0,5 dB(A) deshalb Bedeutung in der Abwägung beigemessen, weil die Lärmbelastungen an den betroffenen Wohngebäuden die Grenze der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60dB(A) nachts erreicht hatten.

Da in der Yorckstraße bereits Vorbelastungen über den Schwellenwerten der Gesundheitsgefährdung vorliegen, sind auch Erhöhungen bis 0,3 dB(A) in die Abwägung einzustellen. Sie sind jedoch nur dann abwägungserheblich, wenn sie zu einer erheblichen Verschlechterung der Situation führen. Aus diesem Grundsatz kann gefolgert werden, dass Lärmerhöhungen, die an Immissionsorten gerade noch berechenbar sind, die jedoch in keiner Weise mehr tatsächlich auf die Situation der Bewohner Einfluss nehmen, nicht mehr abwägungsrelevant sind. In Anlehnung an die o.g. Rechtsprechung ist für die in der Yorckstraße errechneten Immissionspegelerhöhungen festzustellen, dass sie unter 0,5 dB(A) liegen, nämlich bis 0,3 dB(A). In diesem Minimalbereich kommt es nicht zu einer erheblichen Verschlechterung der Situation. Vielmehr können bereits geringste Veränderungen von modelltheoretischen Parametern und Rundungsvorgaben zu Abweichungen führen, die keinen Bezug zu einer Veränderung der tatsächlichen Belastung haben. Demzufolge können die Pegelerhöhungen bis 0,3 dB(A) als geringfügig angesehen werden.

Indirekte Auswirkungen sind für die dem geplanten Gebäude gegenüberliegenden Fassaden des Grundstücks Yorckstraße 51 infolge zusätzlicher Reflexionen bis maximal 0,9 dB(A) zu erwarten. Sie sind ebenfalls in der Abwägung zu berücksichtigen. Sie sind entgegen den o.g. Ausführungen jedoch nicht mehr als geringfügig einzuordnen, wenngleich sie sich akustisch unterhalb der Wahrnehmungsschwelle von ca. 1 dB(A) befinden. In die Abwägung dieser Pegelerhöhungen wird eingestellt, dass sie grundsätzlich nicht zu vermeiden sind, wenn an dem städtebaulichen Ziel einer baulichen Fassung der Yorckstraße festgehalten wird. Die Reflexionen könnten vermieden werden, wenn das Gebäude noch weiter (als 4 m) von der Straße abrücken würde. Da jedoch dann die bauliche Fassung des Straßenraums nicht mehr erzielbar wäre, sind die Reflexionen nicht zu vermeiden. Da das neue Gebäude im Vergleich zu den vorhandenen gegenüberliegenden Wohngebäuden nur eine relativ geringe Höhe von ca. 10,5 aufweist, können die Reflexionen so weit wie möglich minimiert werden.

In die Abwägung einzustellen ist auch die planungsrechtliche Situation. Derzeit ist das Areal nach Aufgabe der Bahnnutzung als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Damit wären grundsätzlich straßenbegleitende Gebäude mit der für Berlin typischen Traufhöhe zulässig, die direkt an der Straßenbegrenzungslinien errichtet werden könnten. Bei Realisierung derartiger Gebäude ist davon auszugehen, dass es im Vergleich zur Ist-Situation sowohl durch die Höhe als auch durch näher an der Straße stehende Gebäude zu reflexionsbedingten Pegelerhöhungen kommen würde. Insoweit führt die Realisierung des geplanten Gebäudes im Vergleich zur jetzigen planungsrechtlichen Situation zu geringeren Reflexionen und ist damit die bessere Variante. Da die Lage des Baukörpers im Ergebnis städtebaulicher Studien für den Standort als optimiert angesehen wird, sind die Reflexionen nicht zu vermeiden.

Zur Minimierung oder Vermeidung von Reflexionen können bauliche Maßnahmen an dem neuen Gebäude getroffen werden, die vorzugsweise an den die Reflexionen hervorrufen-

den Fassaden ansetzen. Dies kann im Rahmen der Ausführung des Vorhabens geprüft werden.

Pegelminderungen können außerdem durch aktive Maßnahmen wie eine Lärmschutzwand, der Einbau lärmarmen Asphalts oder verkehrslenkende Maßnahmen erreicht werden. Eine Lärmschutzwand ist neben dem Fehlen ausreichender Flächen zur Realisierung auch insbesondere aus städtebaulichen Gründen am Standort abzulehnen. Verkehrslenkende Maßnahmen wären im Rahmen von gesamtstädtischen Lärminderungsmaßnahmen möglich, sind derzeit für die Yorckstraße aber noch nicht vorgesehen. Das im Lärmaktionsplan 2008 vorgesehene Konzeptgebiet Mehringdamm sieht durch die mögliche Einrichtung von Tempo 30 Regelungen nachts in der Gneisenaustraße - Yorckstraße positive Auswirkungen durch Lärminderungen um bis zu 3 dB(A). Diese mögliche Maßnahme hat allerdings nur Auswirkungen auf den Nachtzeitraum. Im Tagesbeurteilungszeitraum würden die Immissionsbelastungen verbleiben. Diese Maßnahme ist jedoch lediglich eine Prüfoption im Rahmen gutachterlicher Vorschläge aus der Erarbeitung des Lärmaktionsplans, die aber derzeit nicht weiterverfolgt wird.

Die akustischen Wirkungen durch Einbau eines lärmarmen Asphalt in der Yorckstraße im Bereich des Vorhabens als aktive Maßnahme wurden durch den Lärmgutachter geprüft. Danach wurde eine emissionsseitige Pegelminderung über eine Länge von ca. 100 m mit einem Betrag von 3 dB angenommen. Diese Pegelminderung kann für Geschwindigkeiten um 50 km/h aus Messungen der Senatsverwaltung an vergleichbaren Projekten in Berlin abgeleitet werden. Hierdurch können vor den Gebäuden Yorckstraße 51 bis 54 Immissionspegelminderungen von 1,5 bis ca. 2,5 dB erreicht werden. Diese Pegelminderung würde die Pegelanhebung durch den Zusatzverkehr überkompensieren. Die Pegelminderung führt jedoch nicht dazu, dass die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung unterschritten, noch dass die Beurteilungspegel der 16. BImSchV erreicht werden können.

Zur Bewältigung des Lärmkonfliktes kommen als passive Maßnahmen bauliche Maßnahmen an den Wohngebäuden in Betracht. Hierbei sind die qualitativen Ausstattungsmerkmalen der betroffenen Wohnbebauung zu berücksichtigen. Die Würdigung des Konflikts hat maßgeblich in den Blick zu nehmen, welches Schallschutzniveau der Fenster vorhanden ist. Dabei gilt es, insbesondere diejenigen Gebäude zu identifizieren, bei denen das Schallschutzniveau derart niedrig ist, dass eine planungsbedingte Erhöhung der Lärmbelastung nur zumutbar erscheint, wenn den Eigentümern der betroffenen Gebäude konkrete Möglichkeiten eröffnet werden, das Schallschutzniveau durch Einbau von hochwertigeren Fenstern nachhaltig zu verbessern. Da die Regelungen der 16. BImSchV durch die wesentliche Änderung einer Straße greifen und, sofern noch nicht vorhanden, passive Lärmschutzmaßnahmen voraussichtlich erforderlich sind, können in den betroffenen Gebäuden in den Innenräumen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Die genaue Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Realisierung des Vorhabens, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Die Realisierung passiver Schallschutzmaßnahmen führt nicht zu ruhigeren Außenwohnbereichen (Balkone, Grünflächen u.ä.). Durch die hohen Vorbelastungen sind Außenwohnbereiche bereits heute schon nur eingeschränkt nutzbar. Die geringfügige Erhöhung der Verkehrsmengen durch das Vorhaben führt somit nicht dazu, dass derzeit nutzbare Außenwohnbereichen durch das Vorhaben zu nicht nutzbaren Außenbereichen werden. Eine wesentliche Verschlechterung liegt damit nicht vor.

Durch passive Lärmschutzmaßnahmen können in den Innenräumen der benachbarten Wohnhäuser Lärmimmissionen reduziert werden. Es ist zu erwarten, dass die Reduktionen der Innenraumwerte weit über denen liegen werden, die durch den zusätzlichen Verkehr verursacht werden, so dass auch schon unter der alleinigen Betrachtung der Vorbelastungen Verbesserungen zu erwarten sind.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass grundsätzlich mit einer weiteren Abnahme des Verkehrs (Prognose 2025) zu rechnen ist. Die dem Gutachten zugrunde liegenden Verkehrszahlen, die auf eigene Verkehrszählungen beruhen, wurden von der Senatsverwaltung (SenStadtUm, Abt. VIIB) als plausibel eingestuft, da sie den weiter moderaten Rückgang des Verkehrs verdeutlichen. Die Immissionsberechnungen sind demnach als worst-case-Berechnung anzusehen. Es ist davon auszugehen, dass sich langfristig die Verkehrsmen-

gen verringern werden. Eine Lösung des derzeitigen Lärmkonflikts im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht möglich. Hierzu bedarf es, wie im Lärmaktionsplan beabsichtigt, auch gesamtstädtischer Lösungsansätze. Maßnahmen zur Umsetzung sind in größeren Kontexten als für einzelne Vorhaben zu prüfen. Die zusätzlichen Verkehrsmengen können für einen Baumarkt nicht vermieden werden, da Kunden für die in einem Baumarkt angebotenen großen und schweren Produkte einen PKW zum Transport benötigen. Die Ansiedlung eines innerstädtischen Baumarktes wirkt in der gesamtstädtischen Betrachtung verkehrsvermeidend, da die Ansiedlung zu einer Nutzungsmischung führt.

Welche Maßnahmen, ob aktive oder passive, erfolgen sollen, ist noch nicht abschließend geklärt. Die Verpflichtung des Vorhabenträgers, erforderliche Schallschutzmaßnahmen zu finanzieren, wird im Durchführungsvertrag jedoch geregelt, so dass die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen gesichert ist. Die Überprüfungen der Wirksamkeit der Maßnahmen sind über das Monitoring zu überprüfen.

### **Gewerbelärm**

Als Gewerbelärm wurden die haustechnischen Anlagen der Vorhaben sowie die Emissionen der gesamten Stellplatzanlage (für den Baumarkt und den geplanten Nahversorger im benachbarten Bebauungsplan) und die Anlieferungsfahrten und -vorgänge betrachtet. Der Kfz-Lärm stellt dem Vorhaben zurechenbaren „Gewerbelärm“ dar, so dass sich seine Beurteilung an den Vorgaben der TA Lärm orientiert. Es handelt sich hierbei nicht im Verkehrslärm im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung, in deren Anwendungsbereich nur der Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen fällt.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel erfolgen für die ausgewählten Immissionsorte Yorckstraße 43 (4. OG), 53 (EG bis 4. OG) und 54 (4. OG) sowie Bülowstraße 54 (4. OG). Die nach den Berechnungen zu erwartenden Beurteilungspegel überschreiten an keinem der Immissionsorte die Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Demnach sind auch keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten.

Im Tagesbeurteilungszeitraum erreichen die Immissionen an den dem Vorhaben (Stellplatzanlage) gegenüberliegenden Gebäuden (Yorckstraße 53 und 54) maximal 55 dB(A), an den weiter entfernt liegenden Gebäuden (Yorckstraße 43 und Bülowstraße) erreichen die Beurteilungspegel maximal 44 dB(A). Im Nachtbeurteilungszeitraum wurden Beurteilungspegel an allen Immissionsorten von maximal 26 dB(A) erzielt.

Die maßgeblichen Geräuschquellen sind die Kundenparkplätze. Der Gutachter empfiehlt, bei der Ausführung darauf zu achten, dass Einkaufswagen mit lärmmindernen Rollen eingesetzt werden. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass der Einsatz von Betonsteinpflaster ohne Beschränkung der Fugenbreite nicht zu Immissionsrichtwertüberschreitungen führt.

Sonntagsöffnungszeiten wurden nicht untersucht, da sie nicht beabsichtigt sind. Aus der Tatsache, dass bereits an Werktagen der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) durch den Parkplatzlärm erreicht wird, kann jedoch abgeleitet werden, dass die für Sonn- und Feiertage anzuwendenden Ruhezeitenzuschläge (06-09, 13-15 und 20-22 Uhr) zu einer deutlichen Überschreitung des Immissionsrichtwertes führen würden. Sonntagsöffnungszeiten wären nur über deutlich verkürzte Öffnungszeiten oder deutlich reduzierte Parkplatzflächen genehmigungsfähig. Sofern Sonderöffnungszeiten künftig geplant sind, sind ergänzende Untersuchungen im Rahmen der Genehmigung durchzuführen und der Genehmigung zu Grunde zu legen.

Vorliegendes Gutachten: Wölfel: Neubau eines Hellweg Bau- und Gartenmarktes mit Nahversorger in Berlin Kreuzberg, Yorckstraße 35-42, Schallimmissionsprognose, Beratung zum Schallimmissionsschutz, X0096/002-2, 22. März 2012

### **Sportlärm**

Die Untersuchungen zum Sportlärm umfassten verschiedene Szenarien hinsichtlich des Spiel- und Trainingsbetriebes zu verschiedenen Tageszeiten (Tages-, Ruhe- und Nachtzeiten) und wurden anhand der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) bewertet. Untersucht wurden

- Geräusche des Schiedsrichters inklusive Berücksichtigung von Maximalpegeln durch Pfiffe
- Geräusche der Sportler
- Geräusche der Zuschauer im Sitz

Verbal wurden folgende Geräusche berücksichtigt:

- Geräusche durch den ruhenden Verkehr auf maximal 20 Stellplätzen
- Geräusche durch Ballflüge in das Ballfangnetz
- Geräusche durch den Zu- und Abgang der Zuschauer zu Fuß

Damit wurden alle relevanten Geräuschquellen des Sportplatzes berücksichtigt. Im Ergebnis der Untersuchungen ist ein vertraglicher Sportbetrieb nur möglich, sofern folgende Regelungen eingehalten werden:

- Ein Spiel- und Trainingsbetrieb zur Nachtzeit ist auszuschließen.
- Ein Spielbetrieb in den Ruhezeiten (werktags 06.00 bis 8.00 und 20.00 bis 22.00 Uhr sowie Sonn- und Feiertags 07.00 bis 9.00 und 20.00 bis 22.00 Uhr) ist auszuschließen.
- An Sonn- und Feiertagen ist ein Spielbetrieb zwischen 13.00 und 15.00 Uhr nur zulässig, wenn die Sportanlage weniger als 4 Stunden im Zeitraum von 9.00 bis 20.00 Uhr genutzt wird.
- Ein Trainingsbetrieb in den Ruhezeiten ist nur mit maximal 26 Zuschauern möglich.
- Außerhalb der Ruhezeiten und in der Nachtzeit ist ein Spiel- und Trainingsbetrieb mit maximal 200 Zuschauern möglich.
- Zusätzliche Lärmquellen sollen vermieden werden. Es sind daher lärmarme Ballfangzäune zu verwenden. Darüber hinaus sollten Lärmquellen z.B. durch Pauken, Hupen, Tröten und Ähnliches vermeiden werden.
- Lautsprecheranlagen sind bisher nicht vorgesehen. Sofern sie zu einem späteren Zeitpunkt eingerichtet werden sollen, ist eine Prüfung der Immissionen erforderlich.

Unter Berücksichtigung der genannten Regelungen ist der Betrieb der geplanten Sportanlage als verträglich zu bewerten. Die Regelungen zum immissionsverträglichen Betrieb werden separat in einem Vertrag (einschließlich Rechtsnachfolgeverpflichtung) verbindlich vereinbart werden, so dass deren Einhaltung als gesichert angesehen werden kann.

Vorliegendes Gutachten: Wölfel: Neubau eines Hellweg Bau- und Gartenmarktes mit Dach-Fußball-Sportplatz in Berlin Kreuzberg, Yorckstraße 35-42, Schallimmissionsprognose des Sportanlagenbetriebes, X0096/003, 5. April 2011

### 8.5.2 Luftschadstoffe

Zur Beurteilung, welche Auswirkungen das Vorhaben auf die Konzentration an Luftverunreinigungen hat und ob durch das Vorhaben die Grenz- oder Schwellenwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit überschritten werden, wurden Luftschadstoffuntersuchungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung durchgeführt. Die Untersuchungen umfassten die Fahrzeug bedingten Immissionen von Luftschadstoffbelastungen von Stickstoffdioxid  $\text{NO}_2$ , Feinstaub  $\text{PM}_{10}$  und Feinstaub  $\text{PM}_{2,5}$  für die Ist-Situation ohne Neubau (Bestand) sowie die Plan-Situation mit Neubau (Planfall). Mit den Immissionsberechnungen wurden die Jahresmittelwerte bestimmt sowie die Kurzzeitgrenzwerte (Tagesmittelwerte). Die Bewertung der Ergebnisse erfolgt anhand der Immissionsgrenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards über Emissionshöchstmengen – 39. BImSchV vom 02. August 2010. Um die Luftschadstoffkonzentration in der Nähe der zwei neu geplanten Gebäude im Bestand (ohne Neubau) und im Planfall (mit Neubau) darzustellen, wurden zwei Untersuchungspunkte bestimmt, die sich auf dem Gehweg jeweils mittig der beiden geplanten Gebäude befinden.

Die prognostizierten Belastungen lassen sich im Einzelnen wie folgt bewerten:

### Stickstoffoxid NO<sub>2</sub>

Im Bestand sowie im Planfall werden die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV für den Jahresmittelwert von Stickoxid NO<sub>2</sub> an den Gebäuden südlich der Yorckstraße nicht überschritten. An den zwei ausgesuchten Untersuchungspunkten wird hingegen bereits im Bestand der Grenzwert überschritten. Mit den geplanten Neubauten kommen zwei Gebäude hinzu. Dadurch sind die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte auf dem Gehweg im Planfall höher. Die Betrachtung des Kurzzeitgrenzwertes für Stickstoffoxid kann entfallen, da dieser sicher eingehalten wird.

### Feinstaub PM<sub>10</sub>

Der Immissionsgrenzwert wird im Jahresmittel im Bestand sowie im Planfall an keinem der umliegenden Gebäude überschritten. Im Planfall wird der Immissionsgrenzwert am Gebäude des Nahversorgers erreicht und auf dem Gehweg direkt am Nahversorger leicht überschritten. Der Äquivalenzwert zur Beurteilung der Überschreitungshäufigkeit des PM<sub>10</sub>-Tagesmittelwerts wird in der Analyse an einigen Gebäuden südlich der Yorckstraße (Yorckstraße 49 bis 56b) überschritten. Im Planfall wird der Äquivalenzwert ebenfalls dort und zusätzlich an den zwei geplanten Gebäuden überschritten.

### Feinstaub PM<sub>2,5</sub>

Der ab 2015 geltende Immissionsgrenzwert für das Jahresmittel der besonders gesundheitsgefährdenden PM<sub>2,5</sub>-Immissionen wird an allen Gebäuden im Untersuchungsgebiet bereits im Bestand sowie im Planfall eingehalten.

### Fazit

Die Ergebnisse zeigen, dass der Jahresmittelwert von 40 µg/m<sup>3</sup> für NO<sub>2</sub> in der Analyse wie in der Prognose im nördlichen wie südlichen Gehwegbereich überschritten wird. Die Luftschadstoffkonzentration im Untersuchungsgebiet wird sich durch das Bauvorhaben weiter erhöhen. Sie resultiert überwiegend aus dem erhöhten Verkehrsaufkommen vor allem an der Lichtsignalanlage Yorckstraße / Bautzener Straße, wo der Bau des Nahversorgers sehr nah am Fahrbahnrand geplant ist, sowie aus den veränderten Durchlüftungsverhältnissen.

Der Gutachter empfiehlt: „Die Luftschadstoffkonzentration auf dem Gehweg an der Lichtsignalanlage Richtung West kann verringert werden, indem der Bau des Nahversorgers mindestens 10 m vom Fahrbahnrand entfernt erfolgt. Außerdem sollte die Ampelschaltung an das Verkehrsaufkommen angepasst werden und ein Überqueren der Fahrbahn durch die Fußgänger über die ehemalige Eisenbahnbrücke bzw. nur auf der westlichen Seite der Lichtsignalanlage ermöglicht wird.“

Der beabsichtigte Nahversorger ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans VI-140 fa VE, so dass eine Abwägung zu den Empfehlungen nicht in diesem Bebauungsplan erfolgt.

Die Empfehlung zum Überqueren der Fahrbahn berührt die Ausführung der geplanten Umbaumaßnahme innerhalb der Verkehrsflächen. Eine planungsrechtliche Regelung erfolgt daraus nicht. Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Vorliegendes Gutachten: ISU: Neubau Bau- und Gartenmarkt mit Nahversorger, Yorckstraße, Luftschadstoffuntersuchung, Mai 2011

Um eine grundsätzliche bessere Luftschadstoffausbreitung zu erzielen, wurden Lösungen insbesondere zur Stellung des künftigen Baukörpers diskutiert. Hierzu ist folgendes auszuführen: Die geplante Baukörperstellung ist ursächlich auf den vorhandenen dreieckigen Grundstückszuschnitt, die Grundstücksgröße sowie die geplante Nutzung Einzelhandel zurück zu führen. Aus städtebaulicher Sicht wäre grundsätzlich eine bauliche Einfassung der Yorckstraße zwischen den S-Bahngleisen eine gute Lösung, um den angestrebten urbanen Charakter zu verdeutlichen. Dies hätte jedoch für die Konzentration von Luftschadstoffen eher negative Auswirkungen. Positiver würde das komplette Abrücken des Baukörpers von der Straße hinsichtlich der Ausbreitungsmöglichkeiten von Luftschadstoffen wirken. Da Einzelhandelsbetriebe aus wirtschaftlicher Sicht Wert darauf legen, dass vorhandene Stellplatzanlagen von öffentlichen Straßen eingesehen werden können, wäre dies aus Sicht des Betriebs eine gute Lösung. Insbesondere aus städtebaulicher Sicht wurde dies jedoch aus folgenden Gründen verworfen. Ein komplettes Abrücken des Baukörpers nach Norden würde bedeuten, dass die Stellplatzanlage in der ganzen Breite die Yorckstraße begleiten

würde. Dies ist gestalterisch abzulehnen, da damit die beabsichtigte bauliche Fassung gar nicht erzielt werden kann. Zugleich würden damit die Emissionsquellen „Fahrzeuge“ auf der Stellplatzanlage näher an die gegenüberliegenden Wohngebäude heranrücken. Dies könnte zu höheren Lärmimmissionen führen. Die anvisierte Baukörperstellung an der westlichen Seite des Grundstücks stellt daher einen Kompromiss zwischen der baulichen Einfassung der Yorckstraße und der Verortung der Stellplatzanlage dar und schafft gleichzeitig Abzugs- und Ausbreitungsmöglichkeiten für Luftschadstoffe.

Da die Luftschadstoffsituation bereits im Bestand als kritisch einzustufen ist, ist die Bewältigung zusätzlicher Belastungen mit dem Instrumentarium an Luftreinhaltemaßnahmen ohne eine Beeinträchtigung der Verkehrsfunktion nicht möglich. Dem ist entgegenzuhalten, dass für die Luftreinhaltung eine separate Betrachtung des Plangebiets nicht zielführend ist. Eine separate Betrachtung für den Geltungsbereich müsste in der Konsequenz einen Verzicht auf das Vorhaben an diesem Standort bedeuten. Die Ansiedlung eines innerstädtischen Baumarktes sichert jedoch gesamtstädtisch betrachtet eine Nutzungsmischung und wirkt daher insgesamt verkehrsvermeidend. Baumarktkunden sind auf Grund der großen Produkte auf einen Transport mit dem PKW angewiesen. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens an diesem Standort ist daher nicht vermeidbar.

Maßnahmen, um den vorhandenen Grenzwertüberschreitungen zu begegnen, wären auch ohne den Bebauungsplan erforderlich. Hierzu müssen überregionale Maßnahmen ergriffen werden, z.B. Einführung von Hybridmotoren - angefangen im ÖPNV und Taxibetrieb, Erhöhung der Zeit-Taktung im ÖPNV (S-Bahn, Busse), Ausbau des Car-Sharings, verkehrlenkende Maßnahmen, u.a. Diese gehören nicht zu den Regelungsinhalten des Bebauungsplans.

### 8.5.3 Lichtimmissionen

Um die Immissionen durch Licht beurteilen zu können, wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Die lichttechnischen Untersuchungen führten zu folgenden Ergebnissen

#### 1. Spielfeldausleuchtung

Mit den beabsichtigten 4 Lichtmasten liegt für die geplante Nutzung ein sehr gutes Beleuchtungsniveau vor.

#### 2. Parkplatzausleuchtung

Die geplante Ausleuchtung des Parkplatzes mit 16 Masten und je 2 Flächenstrahler wird auch für den Parkplatz ein sehr gutes Beleuchtungsniveau realisiert, das eine verkehrssichere und kundenfreundliche Nutzung gewährleistet.

#### 3. Raumaufhellung

Die Spielfeld- und Parkplatzbeleuchtung führt an den umliegenden Wohnhäusern in der Yorckstraße und Bülowstraße zu keiner unzulässigen Aufhellung. Der Immissionsrichtwert der Licht-Leitlinie für die Raumaufhellung für die Gebietseinstufung Allgemeines Wohngebiet WA wird deutlich unterschritten. Ein lichttechnischer Immissionskonflikt kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

#### 4. Blendungsbewertung

Aufgrund der horizontalen Anordnung der Flutlicht- und Parkplatzleuchten ist es nahezu ausgeschlossen, dass von den Fenstern der umliegenden Wohnhäuser ein Einblick in die Leuchten erfolgen kann, so dass die für eine mögliche Blendung maßgeblichen Größen (Leuchtdichte der Blendquelle und jeweiliger Raumwinkel) hier mit Sicherheit so gering sind, dass praktisch auch hier kein Immissionskonflikt zu erwarten ist, zumal im innerstädtischen Bereich auch die als weitere maßgebliche Größe zu berücksichtigende Umfeldleuchtdichte ausreichend groß ist.

#### 5. Schutz von Vögeln und Insekten

Die im Anhang der Licht-Leitlinie formulierten Empfehlungen für den Schutz von Vögeln und Insekten, wie z.B. Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft, Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet

werden müssen, Verwendung von staubdichten Leuchten, Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit, wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

#### 6. Werbeanlagen

Die angestrahlten Werbeanlagen (Masterschild Eingang, Fassade) führen mit Sicherheit zu keiner immissionsrelevanten Aufhellung an den Fenstern der Wohnhäuser. Die Beurteilung einer möglichen psychologischen Blendung an einem definierten Immissionsort kann nur mit einer aufwändigen Leuchtdichtemessung und Raumwinkelbestimmung an der realisierten Anlage erfolgen. Abgeleitet aus den Erfahrungen des Gutachters an anderen Werbeanlagen kann geschlussfolgert werden, dass von diesen Werbeanlagen ein Immissionskonflikt durch Blendung eher ausgeschlossen werden kann.

Vorliegendes Gutachten: bfl – büro für lichtplanung, Lichtimmissionsprognose, 15. April 2011

#### Fazit

Zusammenfassend kann geschlussfolgert werden, dass von den Beleuchtungsanlagen keine erheblich belästigenden Lichtimmissionen im Sinne der Licht-Leitlinie verursacht werden.

Die Verwendung der vom Gutachter angenommenen Grundlagen hinsichtlich der Beleuchtungsmittel u.ä. wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

### 8.5.4 Geh- und Fahrrechte

Die Flächen B und C sind nahezu (mit Ausnahme der Teilfläche des Baukörpers) identisch mit den planfestgestellten Flächen der Bahn. Beide Flächen sind im Eigentum des Vorhabenträgers, obgleich sie nicht aus der Planfeststellung entlassen worden sind. Die Flächen sind Teil der Anlieferzufahrt und dienen gleichzeitig der Zugänglichkeit der Bahnanlagen im Böschungsbereich. Demzufolge dienen beide funktional dem gleichen Zweck (Erschließung), so dass kein Widerspruch zwischen den planfestgestellten Flächen und der Anlieferzufahrt besteht. Die Bahn hat dem Vorhaben und damit der Nutzung der betroffenen Flächen als Lieferzufahrt mit Schreiben vom 29. April 2011 bereits grundsätzlich zugestimmt. Für beide Flächen sollen daher Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für den Eigentümer gesichert werden (**textliche Festsetzung Nr. 15**), um die Flächen nutzen zu können. Damit können die privaten Belange des Eigentümers auf angemessene Nutzung im Einklang mit den Interessen der Bahn auf Zugänglichkeit gesichert werden.

#### *Textliche Festsetzung Nr. 15*

*Die Flächen B und C sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Yorckstraße 35-42 zu belasten.*

#### *(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

Die Fläche D ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht für Sonderfahrzeuge zugunsten der Eigentümer der an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nördlich anschließenden Parkanlage und für die Erschließung der angrenzenden Flächen des benachbarten Bebauungsplans VI-140fb VE (Flurstück anteilig Nr. 3271 / Flur 6) (**textliche Festsetzungen Nr. 16**) zu belasten. Die Festsetzung des Gehrechtes ist erforderlich, um eine öffentliche Durchwegung von der Yorckstraße zum Sportplatz und zur nördlich anschließenden öffentlichen Parkanlage zu sichern. Das Fahrrecht für die Sonderfahrzeuge dient der Gewährleistung, dass die Fläche für Wartungs- und Pflegemaßnahme durch Fahrzeuge des zuständigen Fachamtes erreichbar ist. Darüber hinaus dient es der Erschließung der östlich angrenzenden Flächen des geplanten Nahversorgers. Da davon auszugehen ist, dass das Grundstück veräußert wird, soll die Erschließung über das Grundstück des Baumarktes planungsrechtlich gesichert werden.

Die Sicherung eines für den Fußgänger geschützten Weges erfolgt in diesem Bebauungsplan nicht, da vorgesehen ist, die fußläufige Anbindung entsprechend der Beschlusslage der Stadtentwicklungsausschüsse in beiden Bezirken im Wesentlichen im angrenzenden Bebauungsplan VI-140fb VE zu sichern. Die genaue Wegführung ist noch nicht geklärt, da verschiedene Lösungen denkbar sind. Ein geschützter, von der Stellplatzanlage bzw. Fahrwegen unabhängiger Weg, wie in den Beschlüssen gefordert, ist im Bereich des Be-

bauungsplans VI-140fa VE nicht möglich, da kein ausreichender Platz zur Verfügung steht. Dies soll im benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplan VI-140fb VE gesichert werden.

*Textliche Festsetzung Nr. 16*

*Die Fläche D ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht*

- *für Sonderfahrzeuge zugunsten der Eigentümer und Nutzer der nördlich an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans anliegenden Parkanlage und*
- *für die Erschließung der an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans südöstlich angrenzenden Teilflächen des Flurstücks 3271 / Flur 6 zu belasten.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

Zum Gehrecht für die Fläche E siehe unter 8.1.2 Verkehrsflächen Künftiger U-Bahnaufzug.

### 8.5.5 Verwendung von Brennstoffen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen (**textliche Festsetzung Nr. 18**). Der Geltungsbereich befindet sich entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans im „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“. Dieses Gebiet umfasst im Wesentlichen die Innenstadtbezirke mit hohen Schadstoffemissionen, wo sich insbesondere die Emissionen von Kraftfahrzeugverkehr, Hausbrand und Industrie überlagern. Hier sollen räumliche Prioritäten für die Einschränkung von Emissionen der Verursachergruppen Verkehr, Hausbrand und Industrie gesetzt werden, da wegen der geringen Ableitungshöhe eine geringe Ausbreitung und Verdünnung gegeben ist, so dass in der Nähe von Emissionen auch hohe Immissionen auftreten. Die geplante Festsetzung soll insbesondere mit Blick auf die in der Umgebung vorhandene hohe Gewerbedichte für den Geltungsbereich Schadstoffemissionen und damit auch -immissionen so weit wie möglich begrenzen. Sie dient daher dem Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

*Textliche Festsetzung Nr. 18*

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

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)*

### 8.6 Außerkräfttreten verbindlicher Festsetzungen

Die im Geltungsbereich festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinien werden durch Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt und treten damit außer Kraft (**textliche Festsetzung Nr. 20**).

*Textliche Festsetzung Nr. 20*

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

### 8.7 Nachrichtliche Übernahme

Die im Geltungsbereich vorhandenen planfestgestellten Flächen – hier U-Bahnausgang für die U7, die U-Bahntrasse sowie planfestgestellten Flächen am westlichen Geltungsbereichsrand – werden im Bebauungsplan durch zeichnerische Darstellung nachrichtlich übernommen.



## 9 **Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB VI-140fa VE**

Die Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat in der Sitzung vom 20.03.2012 die Durchführung der Trägerbeteiligung und der Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Die Unterlagen sind mit Schreiben vom 11.06.2012 vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg an 45 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange versendet worden. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen endete am 11.07.2012

Insgesamt sind von 32 Börden und sonstigen Trägern Stellungnahmen eingegangen. Einzelne Behörden und sonstige Träger haben mehrere Stellungnahmen abgegeben haben. 14 Stellungnahmen gingen verspätet ein, wurden aber bei der Abwägung berücksichtigt. Gewünschte Fristverlängerungen wurden gewährt.

Von 13 Behörden und sonstigen Trägern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### **Zusammenfassendes Ergebnis**

Zu folgenden wesentlichen Themen wurden in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Anregungen und Bedenken geäußert:

#### **Plandarstellung**

- Zwischen nachrichtlich übernommenem Bahngelände und überbaubarer Grundstücksfläche besteht ein Widerspruch, der vor Festsetzung des B-Plans durch Freistellung durch die Bahn gelöst werden muss (Nr. 30 BA Tempelhof-Schöneberg, Stadtentwicklungsamt).
- Teilflächen des Geltungsbereichs werden im FNP als Teil eines Grünzugs dargestellt. Dies ist in der Begründung zu ergänzen und abzuwägen (Nr. 30 BA Tempelhof-Schöneberg, Stadtentwicklungsamt).
- Die Vermaßung ist anzupassen. Es werden Zweifel geäußert, ob Geltungsbereichsgrenzen, die nicht auf Flurstücksgrenzen liegen, zulässig sind. (Nr. 38 BA Friedrichshain-Kreuzberg Vermessungsamt).

#### **Abwägung**

*Der Anregung zum Bahngelände wird nicht nachgekommen. Weder die Bahn noch das Eisenbahnbundesamt haben Bedenken geäußert. Wie in der Begründung dargestellt, hat die Bahn mit Bescheid vom 29. April 2011 dem Vorhaben zugestimmt, so dass davon auszugehen ist, dass keine Gründe zur Versagung des Hineinreichens des künftigen Baukörpers in die planfestgestellte Fläche vorliegen und die überbaubare Fläche der Planfeststellung nicht widerspricht.*

*Ergänzung der Begründung um die Darstellung von Grünzügen im Flächennutzungsplan*  
*Nach Abstimmung mit den Beteiligten sowie der Senatsverwaltung sollen Koordinaten zur Bestimmung der Geltungsbereichsgrenze vorgenommen werden. Da keine anderen Vermaßungen eindeutig in die Örtlichkeit übertragbar sind, ist die Verwendung von Koordinaten möglich.*

#### **Überbaubare Grundstücksflächen**

- Einer Überbauung des U-Bahntunnels/-bahnhofs wird nicht zugestimmt. (Nr. 3 BVG)

#### **Abwägung**

*In Abstimmung mit der BVG wird nach einer baulichen Lösung gesucht, die erforderliche Arbeiten an Tunnel und Bahnhofsaußenhülle trotz der Überbauung der unterirdischen Anlagen durch ein Vordach, zulässt. Eine Rücknahme der Baugrenzen des Vordachs kommt aufgrund des abgestimmten Wettbewerbsergebnisses der Architektur nicht in Frage. Die Baugrenze des Hauptkörpers wird im Bereich der Tunnelanlage zurückgenommen.*

#### **Nutzungskonzeption**

- Das bezirkliche Zentrenkonzept sollte vor dem Hintergrund des neu entstehenden Fachmarktzentrams aktualisiert werden. Bei Aufstellung des benachbarten Bebau-

ungsplanes (Nahversorger) sollte die Zentrenverträglichkeit für den gesamten Einzelhandelsstandort neu nachgewiesen werden. (Nr. 12 IHK Berlin)

- Es erfolgt keine nachvollziehbare Auseinandersetzung und Begründung für die Abweichung von Grundsatz 4.9 LEP B-B (Überschreitung der Fläche von zentrenrelevanten Randsortimenten). Campingmöbel sind nach der Sortimentsliste des LEP B-B zentrenrelevant. (Nr. 9 GL)
- Die Summe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente wird an diesem Standort durch Zoofachmarkt und weitere zentrenrelevante Randsortimente überschritten (Nr. 30 BA Tempelhof-Schöneberg, Stadtentwicklungsamt).
- Der Flächenbezug der textlichen Festsetzung Nr. 16 ist undeutlich. Sind Nutzungskonflikte zwischen dem Lieferverkehr des benachbarten Nahversorgers, den Besuchern der Parkanlage und des Sportplatzes zu erwarten? Der durch den Bebauungsplan vorbereitete Konflikt werden durch den Verweis auf den benachbarten Bebauungsplan nicht gelöst (Nr. 30 BA Tempelhof-Schöneberg, Stadtentwicklungsamt).
- Die Grundstücke südlich der Yorckstraße sind Bestandteil des QM-Gebietes Schöneberger Norden und als solche zu berücksichtigen (Nr. 30 BA Tempelhof-Schöneberg, Stadtentwicklungsamt).

### **Abwägung**

*Die vorliegende Verträglichkeitsanalyse hat die Auswirkungen des geplanten Bau-, Garten- und Zoofachmarktes sowie des geplanten Einzelhandelsbetriebs untersucht. Insofern ist eine gemeinsame Betrachtung erfolgt. Die Darstellung der Ergebnisse der Untersuchung in der Begründung zum Bebauungsplan VI-140fa VE konzentriert sich auf die Auswirkungen des Bau-, Garten- und Zoofachmarktes, da sich allein dieser im Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-140fa VE befindet. Eine Betrachtung der Auswirkungen des Einzelhandelsbetriebes erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan VI-140fb VE, in dessen Geltungsbereich sich die zusätzlichen Einzelhandelsflächen befinden. Zur Klarstellung der gemeinsamen Betrachtung wird in der Begründung auf die gemeinsame Untersuchung hingewiesen.*

*Die Begründung wird entsprechend der Auseinandersetzung mit der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten ergänzt.*

*Nach gutachterlicher Einschätzung der nächstliegenden Zentren Kaiser-Wilhelm-Platz und Mehringdamm/Bergmannstraße kann davon ausgegangen werden, dass insbesondere von dem Zoofachmarkt keine Gefährdung umliegender Bereiche ausgeht. Eine Veranlassung die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente zu reduzieren, besteht dementsprechend nicht.*

*Der Anregung zur textlichen Festsetzung Nr. 16 wird nachgekommen. Die Festsetzung wird entsprechend konkretisiert.*

*Die beabsichtigte fußläufige Anbindung an die Parkanlage im benachbarten Bebauungsplan VI-140fb VE ist noch nicht abgestimmt. Sie hängt von der städtebaulichen Konzeption des benachbarten Nahversorgers sowie dessen Erschließung und dem Umgang mit den Anforderungen an die Platzgestaltung an dem U- und S-Bahnhof ab.*

*Da die einzige Erschließung für den motorisierten Verkehr über eine Zufahrt erfolgt, ist eine Sicherung der Anlieferung über die Fläche D erforderlich. Wie die Anlieferung erfolgen soll, ist noch zu klären.*

### **Sportanlage**

- Es werden Unklarheiten in der Begründung hinsichtlich der Sportanlagenbeleuchtung angemerkt. (Nr. 42 BA Friedrichshain-Kreuzberg Sortamt)
- Es wird die Frage gestellt, wann mit der Fertigstellung und Inbetriebnahme des Sportplatzes gerechnet werden könne. (Nr. 42 BA Friedrichshain-Kreuzberg, Sportamt)

### **Abwägung**

*Die Begründung wird hinsichtlich der Sportanlagen- und Trainingsbeleuchtung geändert.*

*Ein realistischer Zeitpunkt für die Übergabe und Inbetriebnahme des Sportplatzes ist das Frühjahr 2013. Die Realisierung obliegt jedoch dem Investor, so dass kein verbindlicher Zeitpunkt genannt werden kann.*

### **Erschließung**

- Die Fläche E für den Aufzug sollte um die dreieckige Zugangsfläche erweitert werden. (Nr. 3 BVG)
- Zusätzliche Markierungen für Geradeausfahrer und Rechtsabbieger am Knotenpunkt Yorck-/Bautzener Straße/Zufahrt Hellweg sollten nicht hergestellt werden, um die Zweispurigkeit der Richtungsfahrbahnen der Yorckstraße nicht zu beeinflussen. Die in der Begründung dargestellte Fahrstreifenmarkierung mit einem Rechtsabbiegerpfeil in die Bautzener Straße stehe im Widerspruch zur textlichen Festsetzung Nr. 19, nach der eine Aufteilung der Verkehrsflächen nicht Gegenstand des Bebauungsplans sei (Nrn. 16 VLB, 25 SenStadtUm VII B).
- Die Verwendung der aktuellen Verkehrsgutachten anstelle Prognosen der Senatsverwaltung kann mit dem Hinweis auf ihre Aktualität begründet werden. (Nr. 25 SenStadtUm VII B)
- In Nord-Süd-Richtung verlaufende Rad- und Fußwegeverbindungen sind unter Berücksichtigung der noch herzustellenden Brücke über die Yorckstraße sicherzustellen. Ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sollten mit eingeplant werden (Nr. 25 SenStadtUm VII B).
- Durch bauliche Maßnahmen ist zu verhindern, dass zusätzliche Verkehre in die Bautzener Straße geleitet werden (Nr. 30 BA Tempelhof-Schöneberg, Stadtentwicklungsamt).
- Stellplätze für Behinderte müssen bei der Errechnung der GRZ berücksichtigt werden (Nr. 30 BA Tempelhof-Schöneberg, Stadtentwicklungsamt).

### **Abwägung**

*Die Fläche E wird um die Zugangsfläche von der Straßenverkehrsfläche zum geplanten Aufzug erweitert.*

*Die Begründung wird um den Hinweis, dass mit Ausnahme des Linksabbiegestreifens keine Pfeilmarkierungen vorgesehen sind, ergänzt. Da das Verkehrserschließungskonzept lediglich die geplante Erschließung verdeutlicht, kann ein Widerspruch zur textlichen Festsetzung nicht erkannt werden.*

*Der Anregung bzgl. der Verwendung der aktuellen Verkehrszahlen wird nachgekommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.*

*Die angesprochenen Maßnahmen des Rad- und Fußverkehrs sind nicht Gegenstand des B-Plan VI-140fa VE, sondern des benachbarten B-Plan VI-140fb. Es kann jedoch als gesichert angesehen werden, dass die geplante attraktive Verbindung sowie ausreichende öffentlich zugängliche Fahrradabstellplätze geschaffen werden.*

*Durchgangsverkehr, der durch das Vorhaben entsteht, ist in oder aus der Bautzener Straße nicht zu erwarten. Die Erforderlichkeit verkehrsberuhigender Maßnahmen in der Bautzener Straße sind durch das Vorhaben nicht begründet.*

*Behindertenstellplätze müssen gemäß § 50 BauO Bln beim Bauantrag nachgewiesen werden. § 19 Abs. 4 BauNVO unterscheidet nicht zwischen unterschiedlichen Stellplatzarten.*

### **Immissionsschutz**

- Minderungsmaßnahmen des MIVs sind zu prüfen und ggf. umzusetzen. (Nr. 27 SenStadtUm IX D)
- Die Auseinandersetzung mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen ist auf Grund der problematischen Vorbelastung zu intensivieren. (Nr. 27 SenStadtUm IX D)
- Die Beschlüsse der BVV Tempelhof-Schöneberg lehnen u.a. zusätzlichen Durchgangsverkehr zum Schutz der Anwohner in der Bautzener Straße ab. Es wird eine Entwicklung eines Gesamtverkehrskonzeptes gefordert. Die Zustimmung zum Be-

bauungsplan erfolgt nur durch ein Konzept, welches die zusätzlichen Verkehre in der Bautzener Straße vermeidet. (Nr. 33 BA Tempelhof-Schöneberg Tiefbauamt)

- Auf Grund der hohen Immissionsbelastungen sollten alle Möglichkeiten der Lärm-minderung ausgeschöpft werden. (Nr. 32 BA Tempelhof-Schöneberg Umwelt- und Naturschutzamt)
- Bezüglich des Straßen- und Schienenverkehrslärms mit seinen Auswirkungen außerhalb und innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Planes erfolgt durch das Umwelt- und Naturschutzamt keine Prüfung / Beurteilung. hierfür liegt bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. (Nr. 43a BA Friedrichshain-Kreuzberg Umweltamt)
- Es ist erforderlich, eine Gesamtbetrachtung für Sport- und Gewerbelärm vorzunehmen. Die gutachterliche Bewertung sollte in Abhängigkeit des Ergebnisses für die Gesamtbelastung aus Sportlärm und Gewerbelärm Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen, die eine Einhaltung des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) zur Tageszeit an den maßgeblichen Immissionsorten bewirken.
- Die Aktualisierung und Überprüfung des Lärmgutachtens hinsichtlich des Sportanlagenlärms (Sportanlage im Geltungsbereich sowie geplante auf dem Gleisdreieckgelände), sowie hinsichtlich des Gewerbelärms (Öffnungszeiten an bestimmten Sonntagen) und der Zuwegung des Parks über das Gelände ist erforderlich. (Nr. 43a BA Friedrichshain-Kreuzberg Umweltamt)
- Die Grundlage der Winddaten zum Lufthygienischen Gutachten sei aufgrund der Messbasis am Flughafen Tegel ungeeignet (Nr. 27 SenStadtUm IX D).
- Das Luftschadstoffgutachten ist zu überarbeiten. Die Empfehlungen des Gutachtens (Abrücken des Baukörpers vom Fahrbahnrand) sind im Bebauungsplan umzusetzen. Die Stellung des Baukörpers für den Baumarkt ist hinsichtlich der Luftschadstoffbelastungen und deren Ausbreitungsmöglichkeiten zu überprüfen. (Nr. 27 SenStadtUm IX D)
- Es ist auszuschließen, dass Wohnqualität der angrenzenden Bevölkerung durch Lichtemissionen beeinträchtigt wird (Nr. 30 BA Tempelhof-Schöneberg, Stadtentwicklungsamt).
- Werbeanlagen beeinflussen die benachbarte Bevölkerung optisch und durch weitere Lärmimmissionen (Nr. 30 BA Tempelhof-Schöneberg, Stadtentwicklungsamt Anhang 1)

### **Abwägung**

*Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist im Vergleich zur vorhandenen Vorbelastung marginal. Durch die Verkehrsprognose, die von einem abnehmenden Verkehrs bis 2025 ausgeht, ist in Zukunft eine Verbesserung zu erwarten. Generell kann der Bebauungsplan die vorliegende Lärmproblematik, die im Wesentlichen auf die hohen Vorbelastungen zurück zu führen ist, nicht allein lösen. An dieser Stelle kommen nur gesamtstädtische Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsbelastung in Frage, wie auch im Lärmaktionsplan beabsichtigt.*

*Verkehrslenkende Maßnahmen in der Yorckstraße sind durch die zuständigen Verkehrslenkung (VLB) Berlin geprüft worden. Die VLB sieht keine Veranlassung, Fahrbeziehungen in oder aus der Yorckstraße einzuschränken. Dies betrifft, insbesondere Fahrbeziehungen in die oder aus der Bautzener Straße. Die Erarbeitung eines Gesamtverkehrskonzeptes für das Gebiet zwischen Yorckstraße und Monumentenstraße insbesondere zur Vermeidung zusätzlicher Verkehre in der Bautzener Straße, obliegt dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg und ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans VI-140fa VE. Diesbezügliche Verhandlungen mit dem Investor betreffen nicht die Bebauungsplaninhalte.*

*Die durch das Vorhaben verursachten Pegelerhöhungen sind auf Verkehrszunahmen und Reflexionen zurückzuführen. Die Verkehrszunahmen führen zu Pegelerhöhungen bis 0,3 dB(A). Reflexionen verursachen Pegelerhöhungen bis 0,9 dB(A). In Anwendung der 16. BImSchV werden als Minderungsmaßnahmen aktive Maßnahmen (Fahrbahnbelegung mit lärmarmen Asphalt) sowie bauliche Maßnahmen an den Gebäuden (Schallschutzfenster)*

derzeit geprüft. Welche Maßnahmen realisiert werden sollen, ist noch nicht entschieden. Alle weiteren möglichen Maßnahmen zur Lärminderung im Geltungsbereich des Bebauungsplans (u.a. Gebäudestellung, Stellplatzanzahl, Lärmschutzwand) wurden geprüft. Der Durchführungsvertrag enthält verbindliche Regelungen zu Übernahme erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen. Es ergaben sich keine weiteren Möglichkeiten zur Lärminderung.

Die Prüfung der Lärmsituation ist durch die zuständige Senatsverwaltung erfolgt.

Der Anregung einer Gesamtbetrachtung durch Summierung der Beurteilungspegel wird nicht nachgekommen. Wie der Lärmgutachter in seiner Ausführung beim Abstimmungstermin am 10.05.2011 dargelegt hat (Protokoll vom 19.05.2011), existieren keine belastbaren Beurteilungskriterien für Gesamtlärmpegel aus verschiedenen Lärmarten.

Die Geräuschimmissionen der Beachvolleyball-Felder waren nach Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt ebenfalls bisher nicht zu untersuchen. Es war davon auszugehen, dass dort keine relevanten Geräusche entstehen. Der für den Fußball angenommene Betrieb aller untersuchten Szenarien führt an den Immissionsorten Bülowstraße und Yorckstraße 43 zu Geräuschimmissionen von maximal 53 dB(A).

Sonntagsöffnungszeiten wurden nicht untersucht, da sie nicht beabsichtigt sind. Sonntagsöffnungszeiten wären nur über deutlich verkürzte Öffnungszeiten oder deutlich reduzierte Parkplatzflächen genehmigungsfähig. Sofern Sonderöffnungszeiten künftig geplant sind, sind ergänzende Untersuchungen im Rahmen der Genehmigung durchzuführen und der Genehmigung zu Grunde zu legen.

Um repräsentative Datengrundlage zur Beurteilung zur erlangen, werden für alle Bereiche, die im Berliner Urstromtal liegen die Daten der meteorologischen Station Berlin-Tegel herangezogen.

Der Standort ist luftschadstofftechnisch als bedenklich einzustufen. Allerdings liegen bereits beträchtliche Vorbelastungen vor. Mit der Anlage eines innerstädtischen Standortes für einen Baumarkt werden allerdings gesamtstädtisch betrachtet Verkehre in Außenbezirke vermieden. Die Anlage des Gleisdreieckparks wird sich positiv auswirken.

Das vorliegende Lichtkonzept schließt Belastungen der Anwohner durch Lichtmasten weitestgehend aus, Schallreflexionen können ebenfalls ausgeschlossen werden.

### **Naturschutz**

- Die entfallenen Niststätten sollen durch 10 neue Niststätten an den geplanten Gebäuden angebracht und im Durchführungsvertrag gesichert werden (Nr. 43b BA Friedrichshain-Kreuzberg Naturschutzamt).
- Auf der gesamten Geltungsbereichsfläche des ehemaligen Bebauungsplans VI-140 stehen 17.000 m<sup>2</sup> Fläche zur Verfügung, auf der Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden können. Durch das vorliegende Vorhaben entsteht in Summierung aller Vorhaben eine Fläche von 18.366 m<sup>2</sup>. Eine Reduzierung der Versiegelung ist deshalb vorzunehmen (Nr. 43b Nr. 43b BA Friedrichshain-Kreuzberg Naturschutzamt).
- Die Fassaden sollten in ihrer Materialität so gestaltet werden, dass sie von Vögeln erkannt werden. (Nr. 43b Nr. 43b BA Friedrichshain-Kreuzberg Naturschutzamt)

### **Abwägung**

Fehlende Unterlagen zur Niststättenbeseitigung werden nachgereicht, die Anbringung von 10 Nistkästen wird im Rahmen des Durchführungsvertrags gesichert.

Die zur Verfügung stehenden Flächen wurden erneut geprüft. Auf Grund geänderter Flächenzuordnungen für die einzelnen Bebauungspläne stehen ausreichende Flächen in den Sammelausgleichsflächen für den Bebauungsplan VI-140fa VE zur Verfügung. Eine Reduzierung der Versiegelung ist nicht erforderlich.

In der derzeitigen Projektplanung ist ein gegliederte Fassadenverglasung vorgesehen. Die Verglasung des Gartenmarktes soll durch raumseitige Dekorationselemente gegliedert werden, weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Fassadengestaltung wird zwischen Naturschutzamt und Stadtplanungsamt abgestimmt.

**Pflanzbindung**

- Die Umsetzung der Pflanzbindung muss gesichert sein und darf nicht durch Werbeanlagen unmöglich werden. (Nr. 30 BA Tempelhof-Schöneberg, Stadtentwicklungsamt)
- Es sollen großkronige Bäume gepflanzt werden. (Nr. 30 BA Tempelhof-Schöneberg, Stadtentwicklungsamt)

**Abwägung**

*Das Werbekonzept vom April 2012 ist mit den Bezirksämtern Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg abgestimmt und im Durchführungsvertrag gesichert. Das Konzept sieht zwei Werbetafeln, vier Fahnenmasten sowie ein Zufahrtsschild innerhalb der Pflanzbindungsflächen vor. Weitere Werbeanlagen, sind innerhalb der Fläche für die Pflanzbindung nicht zulässig.*

*Der Anregung zur verpflichtenden Pflanzung von breitkronigen Bäumen wird nachgekommen. Dazu sollen im Durchführungsvertrag geeignete Sorten vorgeben werden:*

**Durchführungsvertrag**

- Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg sollte als Vertragspartner am Durchführungsvertrag beteiligt werden. (Nr. 30 BA Tempelhof-Schöneberg, Stadtentwicklungsamt, 33 BA Tempelhof-Schöneberg Tiefbauamt)
- Es sollte im Durchführungsvertrag geregelt werden, dass die Lärmbelastungen nach Errichtung des Vorhabens nicht über denen des Ist-Zustandes liegen. Die Formulierungen in der Begründung II.4, 3. und 4. Punkt (Rahmenbedingungen zum Betrieb und passive Schallschutzmaßnahmen, sind zu wagen gefasst. (Nr. 30 BA Tempelhof-Schöneberg, Stadtentwicklungsamt)
- Weshalb ist die Verpflichtung der zur Herstellung und Übernahme der Sportfreiflächen nicht im Durchführungsvertrag genannt? (Nr. 30 BA Tempelhof-Schöneberg, Stadtentwicklungsamt)
- Die Kostenübernahme passiver Lärmschutzmaßnahmen ist sicherzustellen. (Nr. 33 BA Tempelhof-Schöneberg Tiefbauamt)

**Abwägung**

*Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg ist an den Regelungen des Durchführungsvertrages kontinuierlich beteiligt. In der Begründung wird der Bezirks Tempelhof-Schöneberg als Vertragspartner ergänzt.*

*Der Durchführungsvertrag beinhaltet die konkreten Rahmenbedingungen für den Betrieb des Baumarktes. Die Begründung enthält an dieser Stelle nur eine Zusammenfassung. Dies ist ausreichend. Das geplante Vorhaben induziert Immissionen. Sofern es errichtet werden soll, sind Erhöhungen der Immissionen zwangsweise zu erwarten. Zur Reduzierung der Immissionen können aktive oder passive Maßnahmen erfolgen. Welche Maßnahmen konkret erfolgen sollen, wird Durchführungsvertrag verbindlich festgelegt.*

*Die Regelungen der 16. BImSchV finden im Rahmen der Ausführung Anwendung, eine Zusammenfassung ist in der Begründung ausreichend.*

*Der Bebauungsplan sichert allein die Flächennutzung (hier Sportplatz). Die Übernahme des Sportplatzes durch das Land Berlin ist nicht zwingend mit dem Bebauungsplan verbunden, kann aber erfolgen.*

*Die Übernahme aller Kosten für die Änderungen in der Yorckstraße durch den Investor ist im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Gleiches gilt für die gemäß der 16. BImSchV erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen.*

## **10 Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **10.1 Belange des Allgemeinwohls**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gewährleisten, die einer künftigen Bebauung Rechnung trägt und darüber hinaus Planungssicherheit für die Eigentümer der Grundstücke schafft.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans VI-140fa VE werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplanten Nutzungen der Baufläche sowie für eine angemessene verkehrstechnische Erschließung geschaffen.

Der Bebauungsplan trägt mit seinen Festsetzungen zu einer geordneten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich bei. Bei den durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen und Maßnahmen zum Schutz der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wird den Anforderungen an § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB Rechnung getragen. Mit der geplanten Festsetzung werden Einzelhandelsflächen im Sinne einer Nutzungsmischung im Quartier geschaffen. Die Belange der Wirtschaft werden gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB berücksichtigt. Mit der Entwicklung und Umnutzung des ehemaligen ungeordneten Gewerbestandorts zu einem Einzelhandelsstandort wird sich das Erscheinungsbild des Plangeltungsbereiches nachhaltig verbessern. Um die Einbindung der geplanten Nutzungen in der Innen- und Außenwirkung zum Schutz vor Konflikten sicherzustellen, sind folgende Gutachten in Auftrag gegeben worden und zum Wohl der Allgemeinheit in die Planung eingeflossen:

- Immissionsberechnungen zum Gewerbe- und Straßenverkehrslärm und
- Luftschadstoffuntersuchungen
- Lichtimmissionsgutachten

### **10.2 Bodenrechtliche Auswirkungen**

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet ist ohne Bebauungsplanverfahren nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Umsetzung des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes wäre nicht zulässig. Der Bebauungsplan regelt die Bebaubarkeit des Grundstücks einschließlich der zulässigen Nutzungen und bestimmt die rechtliche Qualität des Bodens. Er schafft die Voraussetzungen, eine Bebaubarkeit der Fläche ohne bodenrechtliche Spannungen zu ermöglichen.

### **10.3 Städtebauliche Auswirkungen**

Durch die Planung werden die Voraussetzungen für eine adäquate, der zentralen Lage angemessenen Nutzung des derzeit brachliegenden Teils des Gleisdreiecks geschaffen. Mit Umsetzung dieser Planung kann an der Schnittstelle zwischen dem neuem Stadtpark und den bestehenden Siedlungsstrukturen ein attraktiver Einzelhandelsstandort entstehen, der sich durch eine urbane und attraktive Fassadengestaltung einpasst. Die Yorckstraße wird im Bereich des Plangebietes durch die neue Bebauung räumlich gefasst und das Straßenbild damit aufgewertet. Das bisher städtebaulich ungeordnete Grundstück wird in die Siedlungsstrukturen integriert.

### **10.4 Auswirkungen auf den Verkehr**

Durch die geplante Nutzungsänderung von gewerblichen Bauflächen zu einem Einzelhandelsstandort mit Kundenverkehr sind direkte Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Für das Vorhaben ist eine Mehrbelastung von rund 2.100 Fahrzeugen (einschließlich des benachbarten geplanten Nahversorgers) ermittelt worden. Die zu erwartende Mehrbelastung kann durch geeignete Maßnahmen wie Anbindung der Zufahrt an den bestehenden Knoten Yorckstraße / Bautzner Straße, Umprogrammierung der Lichtsignalanlagen und Einrichten einer Linksabbiegespur in der Yorkstraße soweit aufgefangen werden, dass ein störungsfreier Verkehrsfluss gewährleistet werden kann.

## 10.5 Auswirkungen auf die Kultur und den Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich direkt keine Denkmäler gemäß Denkmalliste Berlin. Die direkt angrenzenden denkmalgeschützten Yorckbrücken wurden in der Planung berücksichtigt (u.a. Fassadenqualifizierung, Regelungen zu Werbung), so dass Beeinträchtigung der vorhandenen Denkmale minimiert werden können. Bodendenkmale sind zwar derzeit nicht verzeichnet, das Gleisdreieck insgesamt ist aber als archäologisches Verdachtsgebiet mit zahlreichen ur- und frühgeschichtlichen Fundplätzen zu betrachten. Aus diesem Grund sollen alle Bodeneingriffe innerhalb des Plangebietes im Vorfeld mit der Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abgestimmt werden.

## 10.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine innerstädtische, sehr gut erschlossene und bisher nur extensiv genutzte Fläche planungsrechtlich gesichert und steht damit künftig der angestrebten Nutzung zur Verfügung. Die Nutzung eines anthropogen bereits überprägten Standortes entspricht den Zielen des Bundesbodenschutzgesetzes. Die Erschließung einer innerstädtischen Fläche in zentraler Lage wirkt damit einem Landschaftsverbrauch im Außenbereich entgegen und steht im Einklang mit den Prinzipien des nachhaltigen Städtebaus. Dennoch werden durch die Planung erhebliche Umweltauswirkungen vorbereitet. Diese betreffen die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt, Klima/Luft, Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung sowie Kultur- und Sachgüter und Landschaftsbild. Es werden zur Verminderung der Auswirkungen Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Diese umfassen die Gliederung der Stellplatzanlage durch Baumpflanzungen, die Versickerung von Niederschlagswasser die Anlage einer extensiven Dachbegrünung, Nistkästen, die Verwendung von Natrium-Hochdrucklampen und Maßnahmen zum Spielbetrieb des Sportplatzes.

Die Ziele des Umgebungslärmschutzes werden durch den Bebauungsplan nicht berücksichtigt. Die Planung führt zu einer weiteren Erhöhung des Verkehrs auf der bereits stark belasteten Yorckstraße. Die Vorhaben bedingte Erhöhung des Verkehrs um rund 5% und Fassadenreflektion führt zu einer weiteren Pegelerhöhung um 0,9 dB(A). Unter 1 dB(A) sind zwar für den Menschen nicht wahrnehmbar, da aber im Bestand bereits Gesundheitsgefährdende Belastungen erreicht sind, ist auch dies eine erhebliche Beeinträchtigung.

Die Planung kann nur bedingt zu der Einhaltung der programmatischen Ziele des Landschaftsprogramms beitragen bzw. zum Teil erfolgen auch Widersprüche.

Das Planungsgebiet liegt wie die gesamte Innenstadt im Vorranggebiet Luftreinhaltung. In diesem Vorranggebiet sind Emissionen zu mindern, Freiflächen zu erhalten, der Vegetationsanteil zu erhöhen und empfindliche Nutzungen sind vor Immissionen zu schützen. Der Bebauungsplan berücksichtigt dieses Ziel zum Teil, in dem Emissionswerte für bestimmte Brennstoffe beschränkt werden. Gutachterlich wurde jedoch nachgewiesen, dass durch Planung eine weitere Verschärfung der Luftschadstoffbelastungen bedingt.

Das Bebauungsplangebiet selbst ist im Programmplan Teilplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“ zusammen mit dem gesamten Gleisdreieck als Grünfläche dargestellt. Dieses Ziel ist im Zusammenhang mit der Entwicklung des gesamten Gleisdreiecks zu interpretieren. Die Entwicklung eines Großteils des Gleisdreiecks zu einem Park war nur in Verbindung mit der Arrondierung der Baufelder zu realisieren. Hierfür wurde ein Rahmenvertrag zwischen dem Land Berlin und dem damaligen Grundstückseigentümer VIVICO geschlossen. In diesem Sinne entspricht der Bebauungsplan dem genannten Ziel.

Das Planungsgebiet ist im Programmplan Biotop- und Artenschutz als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen eingestuft. In diesen werden insbesondere der Erhalt der durch die Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna, die Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung sowie die Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands gefordert. Auf den Erhalt wertvoller Biotope und die Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei der Siedlungserweiterung und der Nachverdichtung ist zu achten. Die genannten Ziele sind auf das Planungsgebiet nur bedingt anwendbar, da es sich im Bestand um einen für den Biotop- und Artenschutz ge-



ringwertigen Standort handelt. Durch die Planung wird das Ziel der extensiven Begrünung von Dächern umgesetzt.

Im Programmplan „Landschaftsbild“ werden Entwicklungsräume entsprechend ihrer unterschiedlichen siedlungs- und landschaftsprägenden Merkmale dargestellt. Ziel ist der Erhalt und die Entwicklung des Erscheinungsbildes der Stadtlandschaft, u. a. der Erhalt der markanten Landschaftselemente und der naturräumlichen Gliederung.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des städtischen Übergangsbereichs mit Mischnutzungen, in dem u.a. charakteristische Stadtbildbereiche sowie markante Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung erhalten und entwickelt, ortstypische Gestaltelemente berücksichtigt und der Grünanteil auf Infrastrukturf lächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen) entwickelt werden sollen. Bei Siedlungserweiterungen sind ortsbildprägende Freiflächen, begrünte Straßenräume und Stadtplätze anzulegen.

Die genannten Ziele sind auf das Planungsgebiet nur bedingt anwendbar, da es sich im Bestand um einen für das Landschaftsbild geringwertigen Standort handelt. Die bislang auf dem Yorckdreieck etablierte gewerbliche Nutzung war aus Sicht des Ortsbildes unattraktiv und eher ortsbildschädlich. Durch den Bebauungsplan wird die Möglichkeit geschaffen, dieses Quartier wieder in die Stadtstruktur einzubinden und eine für das Erscheinungsbild an der Yorckstraße attraktivere Nutzung zu etablieren.

Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung ist das Planungsgebiet als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dargestellt. In diesen sind insbesondere Freiflächen und Erholungspotentiale zu erschließen, Wegeverbindungen zu entwickeln, Schutzpflanzungen im Falle angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung vorzunehmen und Dächer bzw. Fassaden an öffentlichen Gebäuden zu begrünen.

Das Planungsgebiet selbst wird zu einem Garten- und Baumarkt entwickelt. Es soll jedoch auch über das Planungsgebiet ein Zugang zum Park auf dem Gleisdreieck bzw. Gleisinsel gelegt werden. Auf dem Dach der Baumarkthalle ist die Herstellung eines Sportplatzes vorgesehen, der durch den Schul- und Vereinssport genutzt werden soll. Durch die Schaffung eines öffentlichen Parkeingangs zum Park auf dem Gleisdreieck und durch die Sportnutzung auf dem Dach wird den genannten Zielen Rechnung getragen.

Das Landschafts-/ Artenschutzprogramm wurde im Jahr 2004 um die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption ergänzt. Im Rahmen der Konzeption wurden Suchräume und Flächen ermittelt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. Das Yorckdreieck liegt nicht innerhalb einer solchen Ausgleichsfläche und ist nicht Teil der Ausgleichsflächenkonzeption. Es grenzt aber direkt an den Park auf dem Gleisdreieck an, der Bestandteil der Berliner Ausgleichsflächenkonzeption ist. Auf diesen Park sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **10.7 Auswirkung auf den Gender Mainstream**

Die Planung hat positive Effekte auf den Aspekt des Gender Mainstreaming. Das Gender Mainstreaming berücksichtigt u.a. die unterschiedliche Raumeignung der Geschlechter und spezifischen Nutzungsansprüche unterschiedlicher Nutzergruppen (Anwohner, Arbeitsbevölkerung, Senioren, Kinder, etc.) hinsichtlich der Aufenthaltsqualität und Gestaltung von Kommunikationsorten.

Ein wichtiger Aspekt ist hier insbesondere, dass das Yorckdreieck, das bisher dem Bewusstsein entzogen war, nun wieder in den Stadtraum eingegliedert und zugänglich gemacht wird und den Charakter eines Angstraumes verliert. Die Aufenthaltsqualität soll durch eine an den Baumarkt angegliederte Sportnutzung deutlich erhöht werden. Die Parkzugänge werden barrierefrei gewährleistet. Dies wird vertraglich geregelt.

#### **10.8 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung**

Zwischen den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag (siehe unter P. 6.6) geschlossen. Dem Land Berlin entstehen durch Übernahmeregelungen von Kosten im Durchführungsvertrag (siehe unter P. 6.6) keine zusätzlichen Kosten für die Realisierung des Vorhabens.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme aller entstehenden Kosten für die Realisierung des Vorhabens einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen, des Knotenumbaus Yorckstraße / Bautzener Straße. Dazu wird der Vorhabenträger einen Erschließungsvertrag mit dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin und eine Ausführungs- und Kostentragungsvereinbarung mit der Verkehrslenkung Berlin (VLB) zur Planung, Projektierung, Erstellung, Betrieb und Instandhaltung der Lichtsignalanlage schließen.

#### **10.9 Bodenordnung**

Die Parzellierung der Grundstücke ist erforderlich. Durch die geplanten Festsetzungen (Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche in der Yorckstraße) ist die Inanspruchnahme einer ca. 70 m<sup>2</sup> großen privaten Grundstücksfläche erforderlich. Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 437 der Flur 81 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. In diesem Zusammenhang können bodenordnende Maßnahmen (Grundstücksänderung) im Bezirk Tempelhof-Schöneberg erforderlich werden.

#### **10.10 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Die flächenmäßige Neuordnung des Gebiets erfordert die Aufgabe der bislang vorhandenen Nutzungen. Die gewerblichen Nutzungen sind bereits aufgegeben und das Gelände ist in großen Anteilen bereits beräumt.

### **III Verfahren**

#### **1 Teilungsbeschluss**

Das Bezirksamt Friedrichshain – Kreuzberg hat am 29. Juni 2010 die Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes VI-140 und das Weiterführen des Teilbebauungsplan VI-140f für das Yorckdreieck beschlossen.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat am 28. September 2010 die Einstellung des Bebauungsplanes VI-140 und Aufstellung des Bebauungsplanes VI-140f als bezirksübergreifende Planung beschlossen.

#### **2 Bekanntmachung im Amtsblatt**

Der Beschluss zur Aufstellung des Teilbebauungsplanes VI-140f wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 46 vom 12.11.2010 auf Seite 1857 bekannt gegeben.

#### **3 Mitteilung der Planungsabsicht VI- 140 fa VE**

Die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung Abteilung II C und die gemeinsame Landesplanung GL 8.2 wurden am 17. März 2011, ergänzt am 30.03.2011 über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens VI-140fa VE informiert.

Mit Schreiben vom 28.04.2011 hat die Senatsverwaltung erhebliche Bedenken gegen die Planungsabsichten geäußert, da die Vorhaben Baumarkt und Nahversorger dringende Gesamtinteressen Berlins im Hinblick auf die Stadtgestaltung, den Verkehr und die Zentrenstruktur berühren. Es wurde folgendes ausgeführt:

##### **1. Stadtgestaltung**

Was die Stadtgestaltung anbelangt, wird die derzeitige Planung der Bedeutung des Ortes als Teil des Generalzugs in keiner Weise gerecht. Die Lage an dieser wichtigen innerstädtischen Straßenachse zwischen den Ortsteilen Schöneberg und Kreuzberg stellt besondere Ansprüche an die städtebauliche Entwicklung des Areals. Es versteht sich von selbst, dass die bisher auf der ehemaligen Bahnfläche ansässigen gewerblichen Rand- und Zwischennutzungen (insb. Gebrauchtwagenhandel) nicht als Maßstab für die Qualität einer künftigen Bebauung herangezogen werden können. Im Übrigen liegt das Plangebiet in direkter Nachbarschaft zu den denkmalgeschützten Yorckbrücken.

Der vorgelegte Planungsentwurf ist hinsichtlich Lage, Ausrichtung und Fassadengestalt der Baukörper sowie Frei- und Grünflächengestaltung mit der anzustrebenden städtebaulichen Aufwertung des Areals und der Stärkung der angrenzenden Wohngebiete nicht vereinbar.

Eine städtebauliche und stadtgestalterische Qualifizierung der Planung durch einen Wettbewerb ist dringend erforderlich; die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist einzubeziehen.

Bei der Planung sind unter anderem die Ortsbild prägenden Baufluchten (vgl. Yorckstr. 43-45) angemessen zu berücksichtigen. Private Stellplatzflächen sind deutlich von öffentlichen Wegen und Räumen abzugrenzen. Straßenbild beherrschende Werbeanlagen sowie solche mit Fernwirkung (Pylon) sind auszuschließen. Ferner ist dem künftigen Park auf dem Gleisdreieck Rechnung zu tragen.

##### **2. Verkehr**

Die vorhabenbezogenen Bebauungspläne berühren übergeordnete Verkehrsanlagen und -planungen. Eine Beeinträchtigung dringender Gesamtinteressen Berlins kann auch hier nicht ausgeschlossen werden.

Übergeordnete Verkehrsanlagen sind bezogen auf beide Geltungsbereiche:

- die Yorckstraße als übergeordnete Straßenverbindung,
- die unterirdisch verlaufenden Anlagen der U7 mit dem U-Bhf. Yorckstraße sowie

- die Trassenfreihaltung für eine neue S-Bahnverbindung zwischen dem südlichen und dem nördlichen Berliner Ring (S21).

Des Weiteren grenzt der Plan VI-140fa VE an die Bahnanlagen der Potsdamer Bahn mit der S-Bahnverbindung S1 und dem S-Bahnhof Großgörschenstraße; an den Plan VI-140fb VE grenzen die Bahnanlagen der Anhalter/Dresdener Bahn mit den S-Bahnlinien S2/25 und dem Bahnhof Yorckstraße.

### 3. Zentrenstruktur

Eine abschließende Beurteilung der geplanten Einzelhandelbetriebe im Hinblick auf die Zentrenstruktur ist nur möglich, wenn eine qualifizierte Auseinandersetzung mit den im Gesamtgebiet der Pläne VI-140a bis 140i zu erwartenden Verkaufsflächen unter Berücksichtigung ihrer Sortimente vorliegt. Des Weiteren ist eine Konkretisierung der zentrenrelevanten Sortimente erforderlich; zentrenrelevante Sortimente müssen in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen und diesem als Randsortiment untergeordnet sein.

### 4. Fazit

Die geplanten Vorhaben berühren dringende Gesamtinteressen Berlins. Demzufolge sind die Verfahren zur Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne vom Bezirksamt gemäß § 7 AGBauGB durchzuführen. Vorher sind die o.g. gesamtstädtischen Bedenken auszuräumen.

Die Ausführungsvorschriften zu § 4a AGBauGB (a.F.) sind entsprechend anzuwenden.

Die in der Stellungnahme geäußerten Bedenken wurden wie folgt berücksichtigt:

#### 1. Stadtgestaltung

Die städtebaulichen und stadtgestalterischen Belange sowie die des Denkmalschutzes wurden im Verfahren berücksichtigt. Gegenstand der Abwägungen zum beabsichtigtem waren insbesondere die Fassadengestaltung, Begrünungsmaßnahmen, der Übergang zwischen öffentlichem Straßenland und dem Baumarktgrundstück, das Werbekonzept, die Zugänglichkeit zum Sportplatz sowie zu den nördlich angrenzenden Parkanlagen sowie die Verbesserung der Umsteigesituation zwischen S- und U-Bahn.

Der Forderung nach einer städtebaulichen und stadtgestalterischen Qualifizierung wurde durch Beteiligung des Berliner Baukollegiums sowie der Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens für die Fassadengestaltung nachgekommen (siehe auch unter Kapitel 6 Fassadenwettbewerb Hellweg).

Im Ergebnis der Planung konnten folgende Aspekte berücksichtigt werden:

Der künftige Baukörper rückt soweit wie möglich an die Verkehrsfläche heran. Im Bereich des U-Bahneingangs erfolgt ein Rücksprung des Gebäudes.

Da kein ausreichender Platz zur Verfügung steht, kann eine deutliche Abgrenzung zwischen den private Stellplatzflächen und der öffentlichen Durchwegung nicht realisiert werden. Eine vom motorisiertem verkehr unabhängige Fußwegeverbindung soll im benachbarten Bebauungsplan VI-140fb VE gesichert werden.

Ein vertragliches Werbekonzept wird vertraglich gesichert Ein Pylon entsteht nicht.

#### 2. Verkehr

Die erforderlichen Verkehrsgutachten sowie die erforderliche Umgestaltung des Knotenpunktes Yorckstraße, Bautzener Straße und der neuen Zufahrt zum Baumarktgelände sind in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung Abt. VII erstellt worden. Die übergeordneten Verkehrsanlagen (S- und U-Bahn sowie die Yorckstraße) wurden bei der Planung berücksichtigt.

#### 3. Zentrenstruktur

Die Untersuchung zur Zentrenverträglichkeit ist in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung Abt. I erfolgt. Das Gutachten stellt fest, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur durch das beabsichtigte Vorhaben zu erwarten sind.

#### 4. Fazit

Das Verfahren wird nach § 7 AGBauGB geführt, da ein dringendes Gesamtinteresse Berlin im Hinblick auf überbezirkliche Verkehrsplanungen (Nr. 2), Vorhaben, die die Zentrenstruktur des Flächennutzungsplans berühren (Nr. 7) sowie überbezirkliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (Nr. 8) berührt sind.

#### **4 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB VI-140**

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kann gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen werden, wenn die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens VI-140 wurde die Öffentlichkeit bereits über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Dies erfolgte sowohl im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 06.06. bis 30.06.2006, bei der sich die betroffenen und interessierten Bürger über Ziele und Zwecke der Planung informieren konnten und Mitarbeiter der Fachbereiche für Auskünfte zur Verfügung standen, als auch im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 23.06.2006.

Die Bürger äußerten sich zu folgenden Themen:

- Verfahren / Rahmenvertrag und Notenwechsel
- Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan u.a. Baufeld Flottwellpromenade
- Städtebauliche Einbindung / Art und Maß der Nutzung
- Abgrenzung der Untersuchungsräume
- Bedeutung des Gleisdreieck auf das Stadtklima
- Fauna und Flora
- Lärm / Immissionen
- Eingriff / Ausgleich
- Sicherung der Durchwegung und Wegeverbindungen
- Straßen und S-Bahn S 21
- Gestaltung der Parkanlage
- Sportflächen kontra Kleingartenanlage
- Denkmalpflege und Spurensicherung

Im Ergebnis hat die Abwägung der Stellungnahmen zu keiner weiteren über das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung hinausgehenden Änderung geführt.

#### **5 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 1 BauGB VI-140**

Nach § 4 Abs. 1 BauGB ist eine frühzeitige Behördenbeteiligung durchzuführen und die für die entsprechenden Fachbelange zuständigen Behörden sind zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Im Rahmen des Bebauungsplanes VI-140 für das Gleisdreieck wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 24.05.2006 bis zum 05.07.2006 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.03.2007 bis 18.04.2007. Das Abwägungsergebnis wurde am 11.12.2007 beschlossen.

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren sind bei der Fortsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VI-140fa VE berücksichtigt worden. Es wird davon ausgegangen, dass die genannten Beteiligungsverfahren für den Bebauungsplan VI-140fa VE den Anforderungen des § 4 Abs. 1 BauGB entsprechen und alle erforderlichen Informationen zur

Bestimmung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung diesen Verfahren entnommen werden können. Eine erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Bestimmung des Untersuchungsrahmens erfolgt deshalb nicht.

## **6 Fassadenwettbewerb Hellweg**

Um den gestalterischen Ansprüchen an der besonderen Lage des Vorhabens an einem wichtigen Umsteigebahnhof sowie an der hoch frequentierten Yorckstraße gerecht zu werden, wurde auf Empfehlung des Baukollegiums der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ein Fassadenwettbewerb von August bis Oktober 2011 durchgeführt. Unter Wahrung der städtebaulichen Gesamtkonzeption sollten vorrangig die wichtigen Fassaden an der Yorckstraße und ein Teilbereich der östlichen Fassade qualifiziert werden. Es wurden drei Architekturbüros beteiligt, die konkurrierend einen Vorentwurf erarbeitet haben. Im Ergebnis des Verfahrens wurde ein Entwurf ausgewählt, der dem weiteren Bebauungsplanverfahren als Grundlage dient und dessen Ausführung im Vorhabenplan und im Durchführungsvertrag als verbindlich festgelegt wird.

## **7 Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VI-140fa VE**

Zum Vorhaben des Bau- und Gartenmarktes führte die Firma HELLWEG im Oktober 2010 eine erste Informationsveranstaltung durch.

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin hat am 20.03.2012 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf VI-140f in die Bebauungsplanentwürfe VI-140fa und VI-140fb zu teilen. Weiterhin wurde in dieser Sitzung beschlossen, die Bebauungsplanentwürfe VI-140fa und VI-140fb als vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwürfe VI-140fa VE und VI-140fb VE fortzuführen.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat einen Parallelbeschluss gleichen Inhalts am 24. April 2012 gefasst.

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin hat am 14.08.2012 die redaktionelle Änderung des Titels des Bebauungsplanentwurfs VI-140fa VE beschlossen. Der Titel lautet nun korrekt:

VI-140fa VE „Yorckdreieck“ für das Grundstück Yorckstraße 35-42 (teilweise) im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg sowie im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VI-140fa VE wird gemäß § 233 Abs. 1 BauGB in der Fassung des Baugesetzbuches vom 12. April 2011 weitergeführt.

## **8 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat in der Sitzung vom 20.03.2012 die Durchführung der Trägerbeteiligung und der Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Die Unterlagen sind mit Schreiben vom 11.06.2012 vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg an 45 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange versendet worden. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen endete am 11.07.2012

Insgesamt sind von 32 Börden und sonstigen Trägern Stellungnahmen eingegangen. Einzelne Behörden und sonstige Träger haben mehrere Stellungnahmen abgegeben haben. 14 Stellungnahmen gingen verspätet ein, wurden aber bei der Abwägung berücksichtigt. Gewünschte Fristverlängerungen wurden gewährt.

Von 13 Behörden und sonstigen Trägern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die wesentlichen Anregungen beinhalteten folgen Themen und Fragestellungen:

- Hinweise zur Löschwasserversorgung und fehlender Darstellung der Erschließung (Nr. 1 Berliner Feuerwehr)

- Hinweise auf beschränkte Dienstbarkeiten bei privaten Verkehrsflächen. (Nr. 4 Berliner Wasserbetriebe)

#### **Plandarstellung**

- Bedenken und Hinweise zur Vermaßung. (Nr. 38 BA Friedrichshain-Kreuzberg Vermessungsamt)

#### **Nutzungsart**

- Aktualisierung der Zentrenkonzepte in Folge des neu entstehenden Fachmarktzentrum. Nachweis der Zentrenverträglichkeit des geplanten Nahversorgers im benachbarten Bebauungsplan (Nr. 12 IHK)
- Vertiefung der nachvollziehbaren Auseinandersetzung für die Überschreitung der Fläche von zentrenrelevanten Randsortimenten. (Nr. 9 GL)
- Hinweis auf die Zentrenrelevanz von Campingmöbeln (Nr. 9 GL)

#### **Überbaubare Grundstücksflächen**

- Forderung Tunnelanlagen der U-Bahn zu überbauen. (Nr. 3 BVG)

#### **Erschließung**

- Erweiterung der Fläche E für den Aufzug. (Nr. 3 BVG)
- Sicherung der Rad- und Fußwegeverbindungen über die noch herzustellenden Brücke über die Yorckstraße. (Nr. 25 SenStadtUm VII B)
- Hinweise auf (Tiefbau-)Maßnahmen der Berliner Wasserbetriebe in der Yorckstraße ab 10/2012. (Nr. 4 Berliner Wasserbetriebe)
- Hinweis auf verkehrslenkende Maßnahmen in der Yorckstraße. (Nrn. 16 VLB, 25 SenStadtUm VII B)
- Hinweise auf die Verkehrszählungen. (Nr. 25 SenStadtUm VII B)
- Konkretisierung der textliche Festsetzung Nr. 16 (Nr. 30 BA Tempelhof-Schöneberg Stadtentwicklungsamt)
- Forderung, Durchgangsverkehr in der Bautzener Straße zu unterbinden und ein Gesamtverkehrskonzept zu erstellen. (Nr. 30 BA Tempelhof-Schöneberg Stadtentwicklungsamt)

#### **Immissionsschutz**

- Forderung, alle Möglichkeiten der Lärminderung auszuschöpfen. (Nr. 32 BA Tempelhof-Schöneberg Umweltamt)
- Forderung, das Lärmgutachten hinsichtlich des Sportanlagenlärms sowie des Gewerbelärms und der Zuwegung des Parks über das Gelände zu überprüfen und zu aktualisieren. (Nr. 43a BA Friedrichshain-Kreuzberg Umweltamt)
- Intensivierung der Lärmproblematik. (Nr. 27 SenStadtUm IX))
- Forderung einer Gesamtbetrachtung von Sportlärm und Gewerbelärm. (Nr. 43a BA Friedrichshain-Kreuzberg Umweltamt)
- Forderung, das Luftschadstoffgutachten zu überarbeiten. Alternative Baukonzepte hinsichtlich der Luftschadstoffbelastungen sind zu prüfen. (Nr. 27 SenStadtUm IX))

#### **Umweltbelange**

- Die Anbringung von Nistkästen sind im städtebaulichen Vertrag zu sichern. (Nr. 43b BA Friedrichshain-Kreuzberg Naturschutzamt)
- Hinweise auf fehlende Ausgleichsflächen, Reduzierung der Stellplatzanlage, (Nr. 43b BA Friedrichshain-Kreuzberg Naturschutzamt)

- Forderung, Fassaden so herzustellen, dass sie von Vögeln erkannt werden. (Nr. 43b BA Friedrichshain-Kreuzberg Naturschutzamt)
- Hinweise auf die Versickerung und deren Genehmigungsfähigkeit. (Nr. 26 SenStadtUm VIIIID)
- Hinweise auf die Altlasten (Nr. 32 BA Tempelhof-Schöneberg Umweltamt)
- Forderung nach breitkronige Bäume für die Stellplatzanlage (N. 30 BA Tempelhof-Schöneberg Stadtentwicklungsamt)

#### **Durchführungsvertrag**

- Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg ist Vertragspartner beim Durchführungsvertrag. (Nr. 30 BA Tempelhof-Schöneberg Stadtentwicklungsamt, 33 BA Tempelhof-Schöneberg Tiefbauamt)
- Die Kostenübernahme passiver Lärmschutzmaßnahmen ist sicherzustellen. (Nr. 33)

#### **Fazit**

Die Anregungen und Bedenken führten neben redaktionellen Änderungen in der Begründung und im Plan zu inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans. Wesentliche Änderungen waren nicht betroffen.

- Streichung der Campingmöbel in textlicher Festsetzung Nr. 1, Punkt 1.1
- Konkretisierung der textlichen Festsetzung Nr. 16
- Vergrößerung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche E bis zur Straßenverkehrsfläche für den Aufzug der BVG.
- Reduzierung der Baugrenzen des Hauptbaukörpers im Bereich der Tunnelanlage der BVG.



## IV Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22 Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit § 233 BauGB Abs. 1 BauGB

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

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Planzeichenverordnung** 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin** (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) in der Neufassung vom 3. November 2008 (GVBl. S. 378), zuletzt geändert durch Art. II Nr. 2 d. Ges. v. 20.05.2011 (GVBl. S. 209)

**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148) m.W.v. 14.02.2012

Aufgestellt: Berlin, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Bezirksamt Friedrichshain – Kreuzberg von Berlin  
Abt. Finanzen, Personal und Stadtentwicklung,  
Stadtentwicklungsamt  
– Fachbereich Stadtplanung –

Peckskamp  
Fachbereichsleiter

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
Abt. Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung  
Stadtentwicklungsamt  
– Fachbereich Stadtplanung –

Baldow  
Fachbereichsleiter

## V Anhang

### 1 Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb / Fachmarkt mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt / Zoofachmarkt und Sportplatz“ zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche darf für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente insgesamt 12.600 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Zulässig ist der Verkauf von

- 1.1 nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten:

- Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
- Sanitärkeramik
- Wohnmöbel
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
- Anstrichmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf, elektrotechnische Erzeugnisse
- Tapeten und Bodenbeläge
- Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Büromöbel und Brennstoffe
- Sport und Freizeitboote und Zubehör

- 1.2 zentrenrelevanten Kernsortimenten mit einer Verkaufsfläche von maximal 630 m<sup>2</sup>:

- zoologischer Bedarf und lebende Tiere

- 1.3 zentrenrelevanten Randsortimenten mit einer Verkaufsfläche von maximal 630 m<sup>2</sup>:

- Blumen, Pflanzen, Keramiktöpfe
- Freizeit- und Campingartikel
- Elektrische Haushaltsgeräte
- Haushaltsgegenstände
- Leuchten und Zubehör
- Arbeitskleidung und Sicherheitsschuhe
- Fahrradteile und Zubehör

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3. Innerhalb der überbaubaren Fläche A ist eine Sportfreifläche mit Tribüne und Funktionsräumen, wie Umkleieräume, Geräte- und Sanitäranlagen sowie Treppenanlagen bis zu einer Grundfläche von 6.000 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von 225 m<sup>2</sup> zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4. Unter Berücksichtigung von baulichen Anlagen, Wegen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen darf eine Grundflächenzahl von 0,94 nicht überschritten werden.

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

5. Die festgesetzte Baugrenze kann bis zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung für ein Vordach überschritten werden. Dies gilt auch, mit Ausnahme der Fläche F, für einen baulichen Sockel.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

6. Innerhalb der überbaubaren Fläche A ist die Überschreitung der festgesetzten Oberkante zulässig, wenn

- sie Zaunanlagen oder sportbezogenen Funktionsräumen und -anlagen dient,
- eine Höhe von 4,0 m über der festgesetzten Oberkante und ein Umfang von 225 m<sup>2</sup> und
- die zulässige Geschossfläche nicht überschritten wird.

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 6 BauNVO BauNVO, § 9 Abs. 4 i.V.m. § 12 AG-BauGB)
7. Innerhalb der überbaubaren Fläche A ist die Überschreitung der festgesetzten Oberkante für eine umgrenzende Zaunanlage zulässig, wenn sie eine Höhe von 8,0 m über der festgesetzten Oberkante nicht überschreitet.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 6 BauNVO BauNVO, § 9 Abs. 4 i.V.m. § 12 AG-BauGB)
8. Innerhalb der überbaubaren Fläche A ist die Überschreitung der festgesetzten Oberkante für Lichtmasten zulässig, wenn sie eine Höhe von 16,0 m über der festgesetzten Oberkante nicht überschreiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 6 BauNVO BauNVO, § 9 Abs. 4 i.V.m. § 12 AG-BauGB)
9. Die festgesetzte Oberkante kann überschritten werden, wenn
- sie der Aufnahme technischer Einrichtungen wie Lüftungs- oder Belichtungsanlagen und Rauchgasventilatoren oder Werbeschriften dient,
  - eine Höhe von 3,5 m über der festgesetzten Oberkante und ein Umfang von 1.170 m<sup>2</sup> und
  - die zulässige Geschossfläche nicht überschritten wird.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 6 BauNVO BauNVO, § 9 Abs. 4 i.V.m. § 12 AG-BauGB)
10. Es sind maximal 230 Stellplätze zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 12 Abs. 6 BauNVO)
11. Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je fünf Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25a BauGB)
12. Mit Ausnahme von Anlieferungszufahrten und -flächen sowie mit Ausnahme von öffentlichen Verkehrsflächen ist das anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu versickern.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 4 BNatSchG § 8 Abs. 3 S. 3 NatSchGBIn)
13. Die Fläche zum Anpflanzen ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb der Fläche sind fünf Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage gilt nicht für Werbeanlagen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
14. Mindestens 4.020 m<sup>2</sup> der Dachflächen sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
15. Die Flächen B und C sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Yorckstraße 35-42 zu belasten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
16. Die Fläche D ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht
- für Sonderfahrzeuge zugunsten der Eigentümer und Nutzer der nördlich an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans angrenzenden Parkanlage und
  - für die Erschließung der an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans angrenzenden Teillächen des Flurstücks 3271 / Flur 6 zu belasten.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
17. Innerhalb der Fläche E ist ein Aufzug zulässig. Die Fläche E ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Innerhalb der Fläche sind andere Nutzungen oder Bepflanzungen zulässig, sofern sie nicht durch den Aufzug und dessen Zugänge genutzt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

18. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
19. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
20. Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.