

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
XV-29b VE**  
für das Grundstück Ortolfstraße 50/58  
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke



**BEGRÜNDUNG**  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

März 2017



## A. Begründung

|             |                                                                                                                                                                          |           |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN.....</b>                                                                                                  | <b>6</b>  |
| <b>1</b>    | <b>Veranlassung und Erforderlichkeit .....</b>                                                                                                                           | <b>6</b>  |
| <b>2</b>    | <b>Beschreibung des Plangebietes (Vorhabengebiet).....</b>                                                                                                               | <b>7</b>  |
| 2.1         | Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung .....                                                                                                                     | 7         |
| 2.2         | Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....                                                                                                                           | 7         |
| 2.3         | Städtebauliche Situation und Bestand .....                                                                                                                               | 8         |
| 2.4         | Geltendes Planungsrecht.....                                                                                                                                             | 9         |
| 2.5         | Verkehrerschließung .....                                                                                                                                                | 9         |
| 2.6         | Immissionsschutz .....                                                                                                                                                   | 10        |
| 2.7         | Technische Infrastruktur.....                                                                                                                                            | 10        |
| 2.8         | Denkmalschutz.....                                                                                                                                                       | 11        |
| 2.9         | Baulasten, Grunddienstbarkeiten .....                                                                                                                                    | 11        |
| 2.10        | Altlasten.....                                                                                                                                                           | 11        |
| 2.11        | Kampfmittelbelastung .....                                                                                                                                               | 12        |
| <b>3</b>    | <b>Planerische Ausgangssituation.....</b>                                                                                                                                | <b>13</b> |
| 3.1         | Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....                                                                                                                               | 13        |
| 3.2         | Flächennutzungsplan .....                                                                                                                                                | 13        |
| 3.3         | Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin .....                                                                                          | 14        |
| 3.4         | Stadtentwicklungsplanungen .....                                                                                                                                         | 17        |
| 3.5         | Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen .....                                                                                                           | 19        |
| 3.6         | Räumliche Bereichsentwicklungsplanung.....                                                                                                                               | 21        |
| 3.7         | Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne .....                                                                                               | 23        |
| 3.8         | Planfeststellungen .....                                                                                                                                                 | 23        |
| <b>4</b>    | <b>Entwicklung der Planungsüberlegung.....</b>                                                                                                                           | <b>24</b> |
| <b>II.</b>  | <b>UMWELTBERICHT.....</b>                                                                                                                                                | <b>27</b> |
| <b>1</b>    | <b>Einleitung .....</b>                                                                                                                                                  | <b>27</b> |
| 1.1         | Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....                                                                                                            | 27        |
| 1.2         | Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne .....                                                                                   | 28        |
| <b>2</b>    | <b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>                                                                                                           | <b>33</b> |
| 2.1         | Festlegung des Untersuchungsrahmens.....                                                                                                                                 | 33        |
| 2.2         | Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes .....                                                                                         | 36        |
| <b>3</b>    | <b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>                                                                                                           | <b>42</b> |
| 3.1         | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.....                                                                 | 42        |
| 3.2         | Eingriffsregelung.....                                                                                                                                                   | 50        |
| 3.3         | Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB ..... | 51        |
| 3.4         | Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....                                                                                                                                  | 66        |
| <b>4</b>    | <b>Zusätzliche Angaben .....</b>                                                                                                                                         | <b>67</b> |
| 4.1         | Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....                                                                                                                         | 67        |
| 4.2         | Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....                                                                                                                    | 68        |
| <b>5</b>    | <b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>                                                                                                                     | <b>68</b> |
| <b>III.</b> | <b>PLANINHALT UND ABWÄGUNG.....</b>                                                                                                                                      | <b>72</b> |
| <b>1</b>    | <b>Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt .....</b>                                                                                                               | <b>72</b> |
| 1.1         | Städtebauliches Konzept.....                                                                                                                                             | 73        |
| 1.2         | Verkehrskonzept.....                                                                                                                                                     | 74        |
| 1.3         | Landschaftsplanerisches Konzept.....                                                                                                                                     | 79        |

|            |                                                                                                        |            |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.4        | Immissionsschutz .....                                                                                 | 80         |
| 1.5        | Technische Infrastruktur .....                                                                         | 81         |
| 1.6        | Entwässerungskonzept .....                                                                             | 82         |
| 1.7        | Flächenbilanz .....                                                                                    | 84         |
| <b>2</b>   | <b>Begründung und Abwägung der Festsetzungen .....</b>                                                 | <b>85</b>  |
| 2.1        | Art der baulichen Nutzung .....                                                                        | 85         |
| 2.2        | Maß der baulichen Nutzung .....                                                                        | 87         |
| 2.3        | Höhe baulicher Anlagen .....                                                                           | 90         |
| 2.4        | Überbaubare Grundstücksfläche .....                                                                    | 91         |
| 2.5        | Immissionsschutz .....                                                                                 | 93         |
| 2.6        | Grünfestsetzungen .....                                                                                | 100        |
| 2.7        | Gestaltungsregelungen .....                                                                            | 104        |
| 2.8        | Verkehrsflächen .....                                                                                  | 104        |
| 2.9        | Sonstige Festsetzungen .....                                                                           | 106        |
| 2.10       | Hinweise .....                                                                                         | 107        |
| 2.11       | Durchführungsvertrag .....                                                                             | 107        |
| <b>3</b>   | <b>Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie der Belange von Natur und Landschaft .....</b> | <b>110</b> |
| <b>IV.</b> | <b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>                                                                  | <b>114</b> |
| <b>1</b>   | <b>Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten .....</b>                                   | <b>114</b> |
| <b>2</b>   | <b>Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung .....</b>                    | <b>114</b> |
| <b>3</b>   | <b>Auswirkungen auf den Verkehr .....</b>                                                              | <b>115</b> |
| <b>4</b>   | <b>Auswirkungen auf die Umwelt .....</b>                                                               | <b>115</b> |
| <b>5</b>   | <b>Weitere Auswirkungen .....</b>                                                                      | <b>116</b> |
| <b>V.</b>  | <b>VERFAHREN .....</b>                                                                                 | <b>118</b> |
| <b>1</b>   | <b>Verfahrensschritte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-29 .....</b>                            | <b>118</b> |
| 1.1        | Aufstellungsbeschluss .....                                                                            | 118        |
| 1.2        | frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit .....                                                       | 118        |
| 1.3        | Teilung des Geltungsbereiches .....                                                                    | 118        |
| <b>2</b>   | <b>Verfahrensschritte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-29 b .....</b>                          | <b>118</b> |
| 2.1        | Auswertung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit .....                                            | 118        |
| 2.2        | Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB .....                                       | 118        |
| <b>3</b>   | <b>Verfahrensschritte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-29b VE .....</b>                        | <b>118</b> |
| 3.1        | Mitteilung der Planungsabsichten .....                                                                 | 118        |
| 3.2        | Änderung des Aufstellungsbeschlusses .....                                                             | 119        |
| 3.3        | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB .....                              | 119        |
| 3.4        | Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB .....                                    | 123        |
| 3.5        | Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB .....                                                | 134        |
| 3.6        | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB .....                                                   | 144        |
| 3.7        | Festsetzung .....                                                                                      |            |

## **B. Rechtsgrundlagen**

### **Anhang**

Anhang 1: Textliche Festsetzungen

Anhang 2: Pflanzliste zum Bebauungsplan XV-29b VE vom Juli 2016

## **A Begründung**

### **I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

#### **1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH beabsichtigt die Aktivierung des für den Wohnungsbau vorgesehenen Grundstücks Ortolfstraße 50/58 zwischen der Ortolfstraße und der Schönefelder Chaussee im Ortsteil Altglienicke. Das Vorhabengebiet gehört zu den bereits Anfang der 1990er Jahre im „städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenplan Rudow-Süd, Altglienicke, Schönefeld“ (RAS 1991) ausgewiesenen Flächen für den Wohnungsneubau (so genannte „Buchstabenflächen“). Das ehemalige Bezirksamt Treptow hat mit seinen Beschlüssen vom 1992 und 1994 das Bebauungsplanverfahren XV-29b eingeleitet, das jedoch aufgrund veränderter wirtschaftlicher und wohnungspolitischer Rahmenbedingungen nicht zur Festsetzung geführt wurde.

Im Ergebnis der gegenwärtig steigenden Bevölkerungszahl und der aktuellen Bevölkerungsprognose, die diesen Trend bestätigt, ergibt sich für das Land Berlin, speziell auch für den Bezirk Treptow-Köpenick, die Herausforderung in den nächsten Jahren den Wohnungsneubau zu steigern sowie geeignete Flächen für Wohnen einschließlich sozialer und technischer Infrastruktur planungsrechtlich zu sichern. Durch das Vorhaben sollen geeignete Flächen für Wohnnutzungen einschließlich sozialer und technischer Infrastruktur planungsrechtlich gesichert und deren Durchführung auf den Weg gebracht werden. Auf den genannten Grundstücken soll deshalb die Errichtung eines nachhaltigen und sozial gemischten Wohnquartiers mit Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau gesichert werden. Die angestrebte bauliche Dichte übersteigt die sich auf Grundlage des § 34 BauGB ergebende bauliche Ausnutzung des Plangebietes. Die Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH als Vorhabenträgerin kommt mit diesem Vorhaben auch ihrem politischen Auftrag nach, bezahlbaren Mietwohnraum durch sozialverträgliche und bedarfsgerechte Wohnungsgrößen anbieten zu können.

Zur Ermittlung eines geeigneten städtebaulichen Konzeptes, das der angestrebten qualitätsvollen und nachhaltigen Entwicklung für ein innovatives Wohnquartier entspricht, wurde von der Vorhabenträgerin im Zeitraum vom September 2013 bis März 2014 eine zweistufige Konzeptwerkstatt durchgeführt. Im Ergebnis wurde das Konzept von zanderrotharchitekten mit herrburg Landschaftsarchitekten als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren ausgewählt und im weiteren Planungsverfahren entsprechend den Anforderungen an geförderten Wohnungsbau sowie fachlicher Belange geringfügig überarbeitet. Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauungsstruktur mit 12 Wohnhöfen und einer angerartigen Freifläche als Quartiersmitte mit rund 410 Wohneinheiten (WE) vor. Zur Versorgung des Vorhabengebietes mit Kinderspieleinrichtungen wird in der Quartiersmitte eine begehbbare und begrünte Fläche mit Kinderspielplatz integriert.

Im Zuge eines Vergabeverfahrens wurde durch die Vorhabenträgerin Anfang 2016 die Bietergemeinschaft Ed. Züblin AG / Otto Wulff Projektentwicklung GmbH zur Umsetzung des Vorhabens ermittelt. Das Planungskonzept der Bietergemeinschaft von baumschlager eberle Architekten und hoch C Landschaftsarchitekten konkretisiert das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept und erstellt die Gebäude- und Objektplanung.

Zur Umsetzung der Planungsziele hat die Vorhabenträgerin, die Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH, mit Schreiben vom 12. Juni 2013 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 Abs. 2 BauGB für das Vorhabengebiet beantragt. Die Weiterführung des Verfahrens als vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-29b VE wurde am

1. Oktober 2013 vom Bezirksamt Treptow-Köpenick beschlossen. Der Geltungsbereich bleibt unverändert.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes und einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wird das Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 BauGB durchgeführt. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (§ 2a BauGB).

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 AGBauGB (dringendes Gesamtinteresse Berlins bei Bebauungsplänen) durchgeführt, da es sich um einen großen Wohnungsneubaustandort handelt und der vorhabenbezogene Bebauungsplan an die Schönefelder Chaussee als Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin angrenzt.

## **2 Beschreibung des Plangebietes (Vorhabengebiet)**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-29b VE liegt im Südosten Berlins im Bezirk Treptow-Köpenick am südöstlichen Rand des Ortsteils Altglienicke. Die Hauptverkehrsanbindung erfolgt über die Schönefelder Chaussee.

Das Vorhabengebiet stellt eine noch unbebaute Teilfläche innerhalb des kleinteiligen Siedlungsgefüges in Altglienicke dar. Die Entwicklungsabsichten für Wohnungsneubau bestehen schon seit Anfang der 90er Jahre.

Aufgrund seiner stadträumlichen Lage am Landschaftspark Rudow-Altglienicke, der guten Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur und seiner Nähe zum heutigen Flughafen Berlin-Schönefeld sowie zum künftigen Flughafen Berlin Brandenburg (BER) stellt das Vorhabengebiet ein bedeutendes Potenzial für Wohnungsneubau dar.

### **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-29b VE umfasst das Grundstück Ortolfstraße 50/58 (Flurstück 2353/214) einschließlich des südöstlich angrenzenden Flurstücks 4394/214 der Flur 2, Gemarkung Treptow im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke. Die Grundstücke Ortolfstraße 50/58 und das Flurstück 4394/214 wurden mittlerweile vereinigt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,9 ha.

Eigentümerin des Grundstücks Ortolfstraße 50/58 ist die Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH.

## 2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

### Lage / Stadträumliche Verflechtung

Das Vorhabengebiet befindet sich im Ortsteil Altglienicke innerhalb eines kleinteiligen Siedlungsgebiets, das überwiegend durch eine offene Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausbebauung geprägt ist und in den letzten Jahrzehnten eine Nachverdichtung erfahren hat.

Der südliche Rand des Vorhabengebietes am Dankmarsteig wird von eingeschossigen Doppelhäusern mit mittigen Garagen und hohen Satteldächern der „Gagfah-Siedlung“<sup>1</sup> geprägt. Das Siedlungsprinzip findet sich beidseitig des Dankmarsteigs sowie des Brunolfweges und weiter östlich gelegenen Straßenzügen.

Auf der westlichen Straßenseite der Schönefelder Chaussee besteht mit Einfamilienhäusern sowie drei- bis viergeschossigen Wohngebäuden eine heterogene Wohnbebauung.

Die nördlich angrenzende Wohnbebauung an der Wedegornstraße besteht aus Einfamilienhäusern. Der Eckbereich zur Schönefelder Chaussee wird durch eine drei- bis viergeschossige Bebauung betont. Zur Ortolfstraße hin besteht ebenfalls ein markantes Wohngebäude (zweigeschossig mit hohem Satteldach).

An der Schönefelder Chaussee befinden sich auf Höhe des Vorhabengebiets Haltestellen der Buslinie 164 (S-Bhf. Kaulsdorf – Flughafen Berlin-Schönefeld). An der Ortolfstraße befinden sich die Haltestellen Wolfmarsteig der Buslinie 260 (S-Bhf. Adlershof – U-Bhf. Rudow) und der Nachtbuslinie N60 (S-Bhf. Adlershof – Flughafen Berlin-Schönefeld).

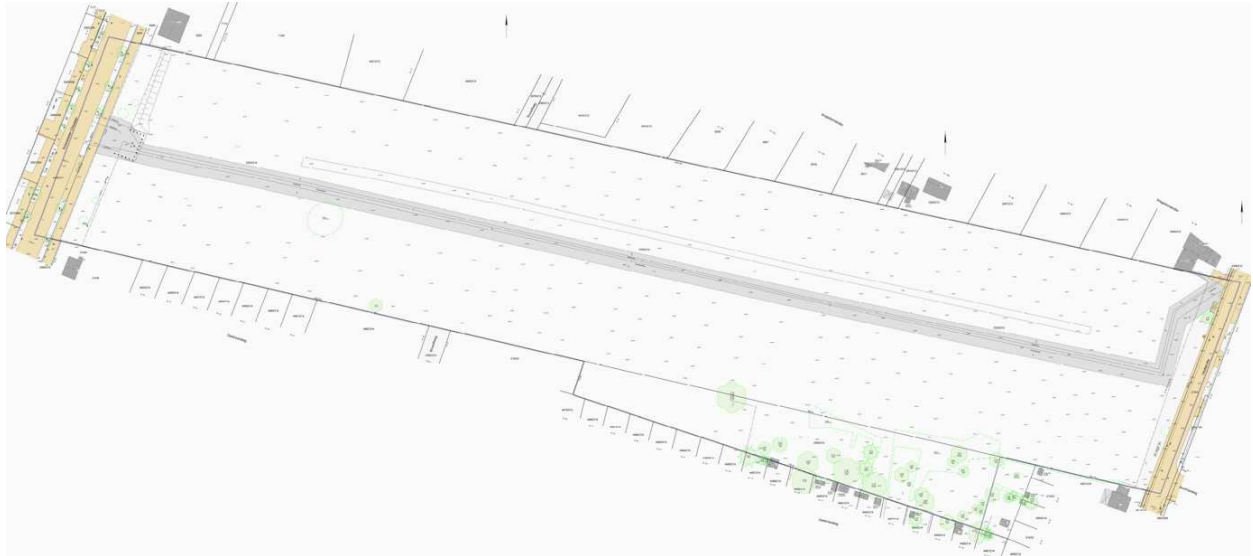
Östlich des Vorhabengebiets liegt der Landschaftspark Rudower Höhe, der auch Grünflächen auf der in diesem Abschnitt in Tunnellage geführten A 113 umfasst und an den Landschaftspark Rudow-Altglienicke westlich der Autobahntrasse anbindet.

In der näheren Umgebung des Vorhabengebiets befinden sich nördlich und nordwestlich die Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne XV-26, XV-28, XV-29a und XV-27a. Während eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung im Bereich der B-Pläne XV-26, XV-28 und XV-29a bereits realisiert wurde, entstehen aktuell bis zu maximal viergeschossige Wohngebäude (Reihenhäuser) im Bereich des B-Plans XV-27a. Westlich des Plangebiets befindet sich zudem der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-217.

Die stadträumliche Lage und die Nähe zum künftigen Flughafen Berlin-Brandenburg BER verstärken das Potenzial des Gebietes für den Wohnungsneubau.

---

<sup>1</sup> „Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten“ (Gagfah)



**Abbildung 1:** Lageplan mit Grunddienstbarkeiten (graue Fläche)

### Nutzung und Bebauung

Das Vorhabengebiet stellt eine brachliegende ehemalige Landwirtschaftsfläche dar, die vor 1990 als Erdlager für Baumaßnahmen genutzt wurde. Die Fläche ist heute unbebaut und wird vorwiegend durch bewachsene Brachflächen geprägt. Lediglich das ca. 4.827 m<sup>2</sup> große, süd-östliche Flurstück 4394/214, Flur 2, Gemarkung Glienicke umfasst teilweise geschützte Bestandsbäume. Das Gelände weist ein leichtes Gefälle vom Westen nach Osten auf.

Direkt um das Vorhabengebiet befinden sich ausschließlich Wohnnutzungen. Auf dem Grundstück Schönefelder Chaussee 75 befindet sich ein Autohaus sowie ein Unternehmen zur Wartung oder Reparatur von Airbagsystemen.

## **2.4 Geltendes Planungsrecht**

Für das Vorhabengebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Bebauungsplanverfahren XV-29 b wurde nicht weitergeführt (siehe auch Kapitel V). Aufgrund seiner Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt eine theoretische Bebaubarkeit des Bereiches nach § 34 BauGB vor. Entsprechend der prägenden Nutzungsstruktur wäre Wohnen zulässig, untergeordnete wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen sind nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Eine mögliche Grundstücksüberbauung könnte mit einer GRZ von 0,2 für Haupt- und Nebenanlagen und einer Wohnbebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig sein.

## **2.5 Verkehrserschließung**

Das Vorhabengebiet wird westlich durch die Schönefelder Chaussee als örtliche Straßenverbindung (Verbindungsfunktionsstufe III, ca. 10.700 Kfz/Werhtag im Querschnitt) und östlich durch die Ortolstraße als Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung, ca. 3.140



Kfz/Werktag im Querschnitt<sup>2</sup>) erschlossen. Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz bestehen an der BAB 113 nordwestlich an der Anschlussstelle Adlershof und südwestlich an der Anschlussstelle Schönefeld-Nord sowie an die Bundesstraße B 96a nordöstlich an das Adlergestell und südlich an die Straße Am Seegraben in Schönefeld.

Ein direkter Anschluss an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Buslinie 164 (S-Bahnhof Kaulsdorf - Flughafen Schönefeld) mit direkter Haltestelle an der Schönefelder Chaussee sowie die Buslinie 260 (S-Bahnhof Adlershof - U Bahnhof Rudow) bzw. N 60 (Flughafen Schönefeld - S-Bahnhof Adlershof) mit direkter Haltestelle an der Ortolfstraße.

Das Vorhabengebiet ist an der Schönefelder Chaussee sowie der Ortolfstraße Verkehrslärm ausgesetzt. In einer schalltechnischen Untersuchung werden daher die Lärmbelastungen erfasst und Vorschläge zu Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Schalleinwirkungen in das Bebauungsplanverfahren eingestellt.

## 2.6 Immissionsschutz

### Schallschutz

Die in der Lärminderungsplanung des Landes Berlin enthaltene Lärmkarte stellt für Bereiche an der Schönefelder Chaussee Werte von bis zu 70 dB (A) dar<sup>3</sup>. Damit wird der gesundheitsrelevante Schwellenwert des Lärmaktionsplans erreicht.

Für das Vorhabengebiet wurde im Rahmen einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung geprüft, inwieweit insbesondere durch Schallimmissionen aus Verkehrslärm (Kfz- und Flugverkehr) Beeinträchtigungen der Wohnnutzung und Wohnqualität im Planungsgebiet zu erwarten sind. Dabei wurden die einzelnen Lärmquellen der Straßen berechnet. Die gutachterlichen Ergebnisse sind in Kapitel III, 1.4 dargestellt.

### Luftreinhaltung

Der Senat hat den vorliegenden Luftreinhalteplan 2011-2017 am 18.06.2013 beschlossen. Im Rahmen des Luftreinhalteplans 2011-2017 Berlin wird die verkehrsbedingte Luftbelastung ermittelt. In der Karte der verkehrsbedingten Luftbelastung 2009 (Umweltatlas) wird für den angrenzenden Straßenabschnitt der Schönefelder Chaussee ein Gesamtindex der Luftbelastung für NO<sub>2</sub> und PM<sub>10</sub> von 1,0 (gering belastet) angegeben. Das Vorhabengebiet liegt außerhalb der Umweltzone und auch außerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung.

## 2.7 Technische Infrastruktur

Es ist beabsichtigt, das Vorhabengebiet an die im Umfeld vorhandenen Leitungen der technischen Infrastruktur anzubinden.

Die Trinkwasserversorgung kann nach Angaben der Berliner Wasserbetriebe (BWB) über die in der Schönefelder Chaussee und Ortolfstraße liegenden Haupt- und Versorgungsleitungen ausreichend gewährleistet werden. Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des

---

<sup>2</sup> WoBeGe – B-Plan XV-29b-VE – Ortolfstraße 50-58, Verkehrliche Standortbeurteilung, Ingenieurgemeinschaft Setzpfandt GmbH & Co. KG, Berlin, November 2014, Ergebnis der Verkehrserhebung August und November 2013

<sup>3</sup> Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex LDEN (Tag-Abend-Nacht) Gesamtlärm Summe Verkehr, Rasterkarte 2012, Quelle: FIS-Broker

Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Die Abwasserentsorgung kann ebenfalls über das bestehende Kanalnetz erfolgen.

Die vorhandenen Regenwasserkanäle in der Schönefelder Chaussee und in der Ortolfstraße sind nach Angaben der BWB hoch ausgelastet. Aus diesem Grunde sind im Vorhabengebiet Maßnahmen zur Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung zu berücksichtigen.

Etwa mittig durch das Vorhabengebiet verlaufen in Ost-West-Richtung zwei Hochdruckleitungen (DN 800 St mit 8,0 m Schutzbereich sowie DN 400 St mit 4,0 m Schutzbereich) und eine Niederdruckleitung (400) der GASAG, die seit 2009/10 durch eine Grunddienstbarkeit in Abt. II des Grundbuches zugunsten der GASAG gesichert sind. Nahe der Ortolfstraße verschwenken die Trassen nach Norden und verlaufen in etwa parallel zur Ortolfstraße. Der insgesamt ca. 8,0 m breite Schutzstreifen der Gasleitungen darf nicht überbaut werden, kann jedoch durch Straßen, Wege und Kfz-Stellplätze genutzt werden. Entsprechende Schutzabstände und Hinweise zur Errichtung von Straßen, Wegen und Parkplätzen sowie Baumpflanzungen sind zu beachten.

Das Vorhabengebiet soll an das in der Schönefelder Chaussee vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen werden.

In der neu zu schaffenden Straßenverkehrsfläche des Brunolfweges im Bereich des Vorhabengebietes sollen Versorgungsleitungen verlegt werden.

## **2.8 Denkmalschutz**

In ca. 150 m Entfernung zur süd-westlichen Grenze des Vorhabengebietes an der Schönefelder Chaussee befindet sich das eingetragene Gartendenkmal „Städtischer Friedhof Altglienicke“. Da keine direkte Sichtbeziehung besteht erfolgen keine Auswirkungen auf das Gartendenkmal.

## **2.9 Baulasten, Grunddienstbarkeiten**

Laut Baulastenverzeichnis des Bezirksamtes Treptow – Köpenick gibt es für das Grundstück keine Baulasteintragung.

Nachfolgende Leitungsrechte bzw. Grunddienstbarkeiten sind eingetragen und zu berücksichtigen:

- Für die 3 Gastrassen und den Schutzbereich besteht für die GASAG Berliner Gaswerke AG eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit an Rang zweiter Stelle in Abt. II des Grundbuches von Treptow-Köpenick.
- Parallel zur Ortolfstraße verläuft eine Telekomleitung mit 2 Kabelschächten. Der Schutzstreifen beträgt beidseitig 0,5 m.

## **2.10 Altlasten**

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-29 b VE liegen keine Einträge im Bodenbelastungskataster Berlin vor<sup>4</sup>.

---

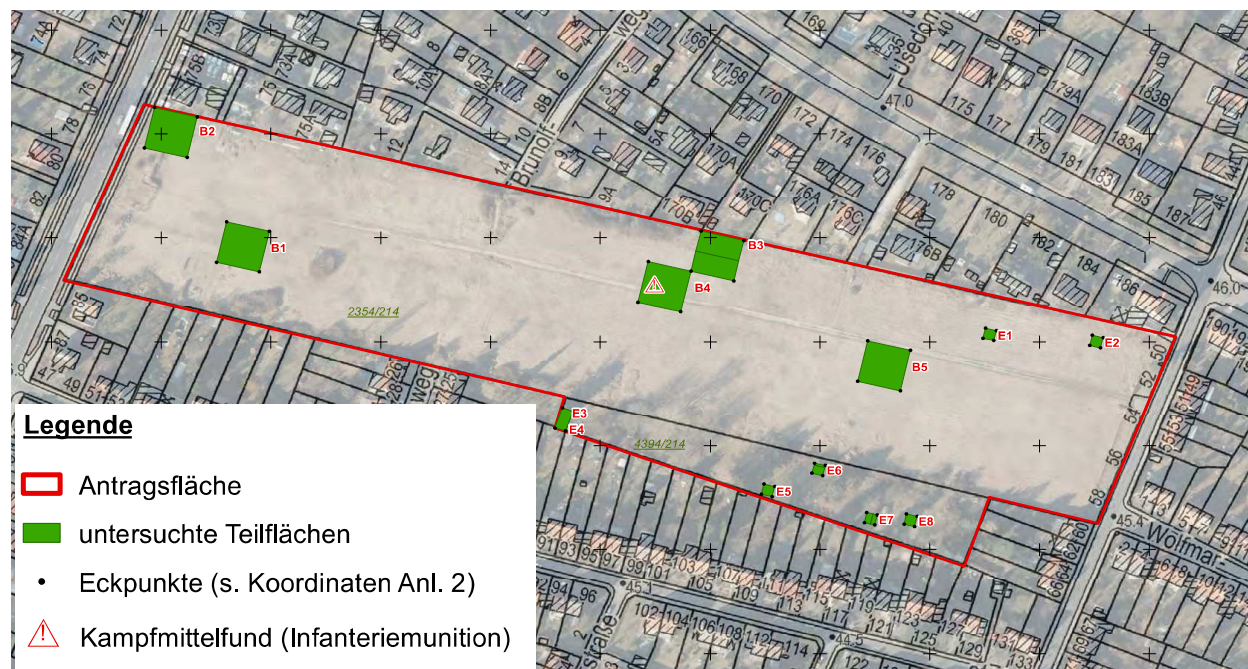
<sup>4</sup>

Auskunft Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Fachbereich Umweltschutz vom 05.06.2012

## 2.11 Kampfmittelbelastung

Hinsichtlich eventueller Kampfmittelvorkommen hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. X OA 22 einen Hinweis für Verdachtsmomente für das Vorhabengebiet gegeben. Eine Maßnahme zur Suche und Bergung wurde Ende 2013 eingeleitet und am 30.04.2014 abgeschlossen. Die durchgeführte Maßnahme umfasste die Untersuchung von Bombentrichtern und Erdlöchern mittels computergestützter Sondierung sowie vollflächiger Sondierung mit punktuell bodengreifender Kampfmittelräumung sowie Suchschlitzen. Im Ergebnis traten Kampfmittelfunde im zentralen Bereich des Vorhabengebietes (Teilbereich B4) auf. Die untersuchten Teilflächen B1-B4 und E1-(siehe Abb. 2) wurden geräumt und freigegeben.

Aus diesen Gründen konnte durch den Munitionsbergungsdienst für das übrige Grundstück keine Kampfmittelfreigabe erteilt werden<sup>5</sup>. Das Vorhandensein von weiteren Kampfmitteln kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Es liegt im Verantwortungsbereich der Vorhabenträgerin, die Sicherheit auf dem Grundstück zu gewährleisten. Gemäß Munitionsbergungsdienst sollte bei Erd- / Bauarbeiten besondere Vorsicht verwendet werden. Weiterhin können Bereiche der Baugruben vor Beginn der Erdarbeiten mittels Oberflächensondierung durch einen Kampfmittelräumdienst untersuchen zu lassen.



**Abbildung 2: Lageplan der untersuchten Flächen auf Kampfmittel**

5 Ermittlungs-Nr. 757/2013, Mitteilung zum Abschluss der Maßnahme, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 30.06.2014

### **3 Planerische Ausgangssituation**

#### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

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

Gemäß § 1 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 LEPro 2007) kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu.

Entsprechend dem Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll daher die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

##### Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B) (GVBl. S.182)

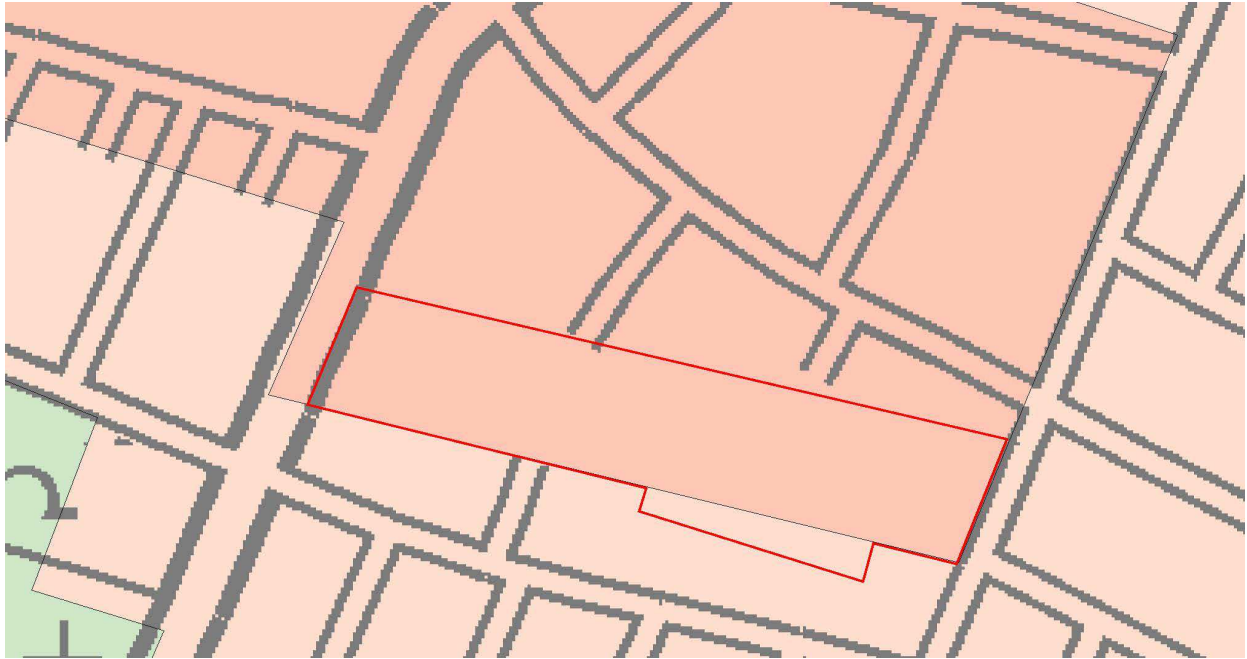
Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist unter Pkt. 4 des LEP B-B (Verordnung vom 31. März 2009) dargestellt. Die Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz Pkt. 4.1 soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Der Vorhabensstandort befindet sich innerhalb des Gestaltraums Siedlung, in dem gemäß Ziel 4.5. Abs. 1 des LEP B-B eine Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnsiedlungsflächen möglich sein sollen sowie eine gewerbliche Entwicklung nicht ausgeschlossen wird.

##### Landesentwicklungsplan Flughafensicherung (LEP FS) (GVBl. 509)

Die Landesentwicklungsplan Flughafensicherung ist in der aktuellen Fassung vom 30.05.2006 am 16.06.2006 in Kraft getreten. Das Vorhabengebiet liegt ca. 3 km nördlich, und damit außerhalb der ausgewiesenen Planungszone „Siedlungsbeschränkung II“. Die Planungszone Bauhöhenbeschränkung von 147m (147m ü. NHN) verläuft am südlichen Rand des Planungsgebietes.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan Berlin der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), wird der überwiegende Teil des Vorhabengebietes als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) und eine Teilfläche als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) dargestellt.



**Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt**

Auf Grundlage des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Konkret wird die Entwicklungsfähigkeit der einzelnen beabsichtigten Festsetzungen anhand der Ausführungen zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin AV-FNP<sup>6</sup> beurteilt.

Aus den Bauflächen des FNP können die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan von Berlin stellt den überwiegenden Teil des Vorhabengebietes als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) dar. Eine Teilfläche (Flurstück 4394/214) wird als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) dargestellt.

Für das gesamte Vorhaben wird durch die festgesetzte zulässige Geschossfläche (GF) eine rechnerische GFZ von 0,78 ermittelt (bezogen auf die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5). Unter Einbeziehung der südöstlichen Teilfläche und der Berücksichtigung der generalisierenden Darstellungstiefe des Flächennutzungsplanes wird die Obergrenze der Wohnbaufläche W3 unterschritten. Damit ist eine Entwicklungsfähigkeit gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 (RL FNP) des Bebauungsplans XV-29 b VE aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

### **3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin**

Im Berliner Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm<sup>7</sup> (LaPro) sind für das Vorhabengebiet bestimmte Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert. In den vier Programmplänen werden

<sup>6</sup> Ausführungen zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 8. September 2006 (ABl. S. 3673)

<sup>7</sup> Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. Nr. 14 S. 1314)



für den Geltungsbereich unterschiedlich differenzierte Darstellungen vorgenommen. Nachfolgend werden die differenzierten Flächendarstellungen für jeden Programmpunkt getrennt beschrieben.

#### Entwicklungsziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin

Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm (LaPro) beziehen sich aufeinander und ergänzen sich. Die Maßnahmen des LaPro, die aus Entwicklungszielen abgeleitet sind, beziehen sich auf die jeweils vorhandene Nutzung. Wird im FNP die Nutzungsart oder -dichte einer Fläche geändert, gelten im LaPro die der neuen Nutzungsart oder -dichte entsprechenden Entwicklungsziele und Maßnahmen. Das LaPro wird bei der nächsten Fortschreibung angepasst.

#### Programmplan Naturhaushalt/ Umweltschutz

Im Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz wird das Vorhabengebiet als Grün- und Freifläche dargestellt. Als Ziele werden der Erhalt und die Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit vorgegeben. Auf die geplante Maßnahme bezogen bedeutet das, klimatisch wirksame Freiräume zu erhalten, den Luftaustausch zu sichern und zu verbessern sowie Bodenversiegelungen zu vermeiden bzw. auszugleichen. Darüber hinaus sollen dauerhafte Grundwasserfreilegungen vermieden werden.

Die Lage im Siedlungsgebiet erfordert zusätzlich eine Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen und eine möglichst dezentrale Regenwasserversickerung sowie die Förderung emissionsarmer Heizungssysteme.

#### Programmplan Landschaftsbild

Im Obstbaumsiedlungsbereich sind der Erhalt und die Wiederherstellung landschaftlicher Elemente und die Einfügung des Vorhabens in die vorhandene Landschaftsstruktur unter Erhalt möglichst vieler landschaftstypischer Freiflächen sowie Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen von Bedeutung. Des Weiteren ist bei der Bepflanzung auf prägende Straßenbäume und die Verwendung alter Obst-, Nutz- und Zierpflanzensorten sowie auf den Erhalt von unbefestigten Sandrandstreifen zu achten.

Darüber hinaus wird dem Vorhabengebiet die Eigenschaft einer prägenden oder gliedernden Grün- und Freifläche (Gestalttyp: Stadtbrache) zugeordnet.

#### Programmplan Biotop- und Artenschutz

Im Prinzip entsprechen die Anforderungen des Biotop- und Artenschutzes für den Obstbaumsiedlungsbereich denen des Programmplanes Landschaftsbild. Zusätzlich ist auf eine geringe Flächenversiegelung und die Einbindung in ein differenziertes örtliches Biotopverbindingssystem zu achten.

Zudem wird der Bedarf an Entwicklung bzw. Sicherung der Biotopvernetzungsfunktion auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen zusätzlich hervorgehoben.

### Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

Bei der Entwicklung neuer Standorte in Wohnquartieren der Dringlichkeitsstufe IV für die Freiraumversorgung ist der in der Regel der vorhandenen immanenten Unterversorgung mit öffentlichen Freiflächen Rechnung zu tragen. Dabei ist auf die Bereitstellung oder Verfügbarmachung wohnungs- bzw. siedlungsnaher Grünflächen zu achten bzw. die Nutzung privater oder halböffentlicher Freiräume zu ermöglichen und die Anbindung an übergeordnete Grünzüge zu sichern. Relevante Hinweise zu Anforderungen an das Wohnquartier enthält der Programmplan bezüglich der dringlichen Verbesserung der Aufenthaltsqualität des vorhandenen Straßenraumes.

Mit Wirkung vom 7. April 2009 wurde die Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal / Altglienicke aufgehoben, das Vorhabengebiet befindet sich somit außerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

### Umsetzung der Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms

Der Bebauungsplanentwurf XV-29b VE nimmt, im Rahmen der Verwirklichung der städtebaulichen Ziele, eine Vielzahl wesentlicher Vorgaben des LaPro auf:

- Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1-4 sind gestaffelte, überwiegend **offene Bebauungsstrukturen** festgesetzt, die sich weitestgehend **in die umliegenden Bebauungsstrukturen einfügen**. Die überwiegend offene Bebauungsstruktur sichert den **Luftaustausch**.
- Zur Verringerung der negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt wird der **Anteil an versiegelten Flächen auf das notwendige Minimum beschränkt**. Zur Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen werden unversiegelte Flächen sowie Dachflächen begrünt. Wege und ebenerdige Stellplätze dürfen nur in **Teilversiegelung** befestigt werden.
- Ein fachgutachterliches Versickerungskonzept sieht die Rückhaltung und überwiegend **dezentrale Versickerung eines Großteils des anfallenden Niederschlagswassers** innerhalb des Vorhabengebietes vor.
- Festsetzungen sichern zudem eine gleichmäßige **Mindestbegrünung** der allgemeinen Wohngebiete.
- Bestehende **kulturlandschaftliche Elemente und Strukturen** (z.B. Obstbäume, lineare Gehölzstrukturen) werden teilweise erhalten und ergänzt. Weiterhin werden neue Flächen und Strukturen entstehen, die sich an den Zielen des Landschaftsprogramms orientieren.
- Durch die Aufnahme von **Pflanzgeboten** für Baumpflanzungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und auf den privaten Grundstücksflächen wird zur **Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestands** beigetragen.
- Die festgesetzten umfangreichen Baumpflanzungen tragen zur **Verbesserung der Lufthygiene** bei.
- Es werden **vorrangig einheimische und standortgerechte Bäume** festgesetzt.

- Die **Vorgaben des Obstbaumsiedlungsbereiches** werden durch die Anlage einer Wiese mit Obstbaumpflanzungen und die Aufnahme von Obstbäumen in die textlichen Grünfestsetzungen und die **Pflanzliste** umgesetzt.
- Mit der Verpflichtung zur **Begrünung von Dachflächen** in den allgemeinen Wohngebieten wird zusätzlicher **Lebensraum für Flora und Fauna** geschaffen und ein wichtiger Beitrag zum **Erhalt stadtklimatischer Funktionen** geleistet.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert zudem die Anlage einer großflächig zusammenhängenden, begrünten und **öffentlich begehbaren Freifläche mit Kinderspielplatz** (in WA5).
- Die Ausgestaltung des neuen Wohnquartiers umfasst gemäß Projektplan auch die **Schaffung von privaten Wohngärten und Gemeinschaftsgärten** (in WA1-4).
- **Prägendes Element** der Bebauungsstrukturen sind die 12 Wohnhöfe (je drei bzw. zwei Wohngebäude arrangiert um einen Hof mit **identitätsstiftendem Solitärbaum**), die als **halböffentliche Freiräume** verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht werden.
- Gemäß Projektplan sollen einige der nachzuweisenden Baumpflanzungen innerhalb der WA an den Rändern zu den neuen Privatstraßen (verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen) die Funktionen von Alleeebäumen übernehmen. Hierdurch wird ein Beitrag zur **Entwicklung begrünter Straßenräume** geleistet.

### 3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Die Stadtentwicklungspläne dienen der informellen städtebaulichen Planung. Sie sind im Berliner Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) verankert. Im Folgenden werden die planungsrelevanten Zielsetzungen der thematisch differenzierten Stadtentwicklungspläne zusammenfassend beschrieben.

#### Stadtentwicklungsplan (StEP)

##### Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025

Der vom Senat am 8. Juli 2014 beschlossene Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 stellt das Vorhabengebiet als größeren Wohnungsneubaustandort mit mittelfristiger Realisierungseinschätzung in der Kategorie von 250 – 500 Wohneinheiten dar.

Zur Sicherung und Umsetzung des Wohnungsbauvorhaben gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans XV-29b VE mit 410 Nutzungseinheiten, davon mindestens 406 WE, wurde nach der Leitlinie des „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ zwischen dem Land Berlin (vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick) und der Vorhabenträgerin (Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH) ein Durchführungsvertrag sowie ein Erschließungsvertrag am 3. August 2016 geschlossen.

##### Stadtentwicklungsplan Zentren 3

Der vom Senat hat am 12. April 2011 den aktuellen Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3) beschlossen. Der StEP Zentren 3 schreibt den StEP Zentren 2020 fort.

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 legt auf der Grundlage des Flächennutzungsplans die städtischen Zentren Berlins – mit Ausnahme der Nahversorgungszentren – fest. Das dem Vorhabengebiet nächstgelegene Zentrum liegt im Bereich Siriusstraße (Ortsteilzentrum). Hier wird



ein mittlerer städtebaulicher und hoher Handlungsbedarf für Einzelhandelsnutzungen festgestellt. Die geplante Wohnnutzung steht nicht im Konflikt mit dem StEP Zentren

#### Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025

Das Vorhabengebiet wird über die Schönefelder Chaussee, die Ortolfstraße sowie über den Brunolfweg erschlossen.

Die Schönefelder Chaussee ist gemäß dem am 29. März 2011 durch den Senat von Berlin beschlossenen StEP Verkehr in Bestand 2015 und Planung 2025 eine Straße der Verbindungsfunktionsstufe III – örtliche Straßenverbindung.

Bei der Ortolfstraße handelt es sich in Bestand und Planung um eine Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung).

Der Brunolfweg ist als Anliegerstraße nicht Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes.

#### Stadtentwicklungsplan Klima

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) beschlossen. Ziel des Stadtentwicklungsplans ist es, die Stadt auf den Klimawandel vorzubereiten. Der Klimawandel trifft Städte in besonderer 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 und konzentriert sich hierbei auf vier raumbezogene Handlungsfelder:

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

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im StEP Klima folgende wesentliche Darstellungen enthalten:

- Handlungsraum Trennsystem
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung betreiben – Versickerungspotentiale vorrangig ausschöpfen

Prioritärer Handlungsbedarf besteht insgesamt im Handlungsfeld Gewässer und Starkregen (Trennsystem).

Der im Umfeld bestehende Handlungsbedarf einer prioritären Ausschöpfung der Möglichkeiten für Neupflanzungen von Straßenbäumen kann auch für das Vorhabengebiet angenommen werden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-29b VE wird innerhalb des Wohnquartiers eine Mindestbegrünung durch Baumpflanzungen innerhalb der Baugebiete und am Rand des Straßenraums gesichert. Zudem wird für die Bauflächen eine Mindestbepflanzung festgesetzt (je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Baum) sowie Flächen für Anpflanzungen.

Weitere Maßnahme zur Umsetzung des StEP Klima stellen die Begrünung von Dächern und Tiefgaragen dar.

Die zentral gelegene Fläche für einen Kinderspielplatz wird überwiegend bepflanzt werden. Durch die schattenspendende Funktion lässt sich insbesondere an heißen, sonnigen Sommertagen die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich wesentlich erhöhen.

Auf den Grundstücken ist gemäß dem Entwässerungskonzept die Rückhaltung und Versickerung eines Großteils des anfallenden Niederschlagswassers durch dezentrale Maßnahmen (Mulden und Sickerschächte) vorgesehen.

### **3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen**

#### **Städtebaulich-Landschaftsplanerischer Rahmenplan Rudow-Süd, Altglienicke, Schönefeld**

Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz wurde mit dem 1991 erstellten „Städtebaulich-Landschaftsplanerische Rahmenplan Rudow-Süd, Altglienicke, Schönefeld“ (RAS) die groben Entwicklungsziele für den Gesamtbereich aufgestellt.

Mit dem Senatsbeschluss Nr. 1575/92 wurden für die Entwicklungsflächen in Altglienicke Wohnungsbaustrategien vorgesehen, darunter auch für das Planungsgebiet des XV-29b VE.

#### **Planwerk Südostraum Berlin- Entwicklung zwischen Innenstadt und BBI**

Die Fortschreibung des Planwerks Südostraum aus dem Jahr 1999 fand mit Beschlussfassung der 10 Leitlinien durch den Senat am 28.04.2009 ihren Abschluss. Ein Schwerpunktbereich ist die Flächenentwicklung im Zusammenhang mit dem Ausbau des Flughafens Schönefeld. Zudem wurden teilräumliche Leitbilder und Entwicklungsstrategien dargestellt.

Ein Leitbild ist die zukunftsfähige Weiterentwicklung der unterschiedlichen Stadtquartiere und deren Vernetzung. Das Vorhabengebiet ist als Entwicklungsbereich mit teilräumlicher Bedeutung Bestandteil der räumlichen Darstellung.

#### **Lärminderungsplan 2008 einschließlich Lärmaktionsplan**

Verkehr ist in Berlin der Hauptverursacher von Lärm. Mit Lärminderungsplänen soll diese Umweltbelastung reduziert werden. Planungen und Vorhaben können die Entstehung von Lärmbeeinträchtigungen beeinflussen. Darum muss auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden, ob z.B. die Belange der Aktionspläne berührt sind. Der Lärmaktionsplan 2008 setzt sich sowohl auf gesamtstädtischer Ebene als auch kleinräumig für zwölf Konzeptgebiete mit Lärmbelastung durch Straßenverkehr auseinander.<sup>8</sup> Die an den Geltungsbereich angrenzende Schönefelder Chaussee gehört zwar zum Untersuchungsnetz, sie wird darin allerdings nicht als eine der stärker belasteten Straßen dargestellt. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb der beiden Konzeptgebiete des Bezirks bzw. innerhalb des Modellgebietes Köpenick.

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 20. Januar 2009 den von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz auf Grund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-

---

<sup>8</sup> Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz Berlin (2008): Lärminderungsplanung für Berlin - Aktionsplan, Berlin

Umgebungslärmrichtlinie) aufgestellten Aktionsplan 2008 für das Land Berlin beschlossen. Mit den erarbeiteten strategischen Lärmkarten sowie den darauf aufbauenden Lärmaktionsplänen wurde eine zusätzliche Betrachtungsebene eingeführt, die Auswirkungen auf die Behandlung der Schallschutzproblematik in der Bauleitplanung hat.

Mit dem Aktionsplan werden Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin vorgestellt. Als Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen im Lärmaktionsplan Berlin werden zwei Stufen definiert:

1. Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts - bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden,

2. Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts - diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

### **Lärmaktionsplan 2013-2018**

Der Lärmaktionsplan 2008 wurde mit dem Beschluss des Senats von Berlin vom 6. Januar 2015 fortgeschrieben.<sup>9</sup>

In der strategischen Lärmkarte GesamtlärmindeX LDEN (Tag-Abend-Nacht) werden für Flächen unmittelbar entlang der Schönefelder Chaussee Werte von bis zu 70 dB (A) und an der Ortolstraße im Bereich von 50 bis 55 dB(A) dargestellt<sup>10</sup>.

Im Rahmen der Fortschreibung des Lärmaktionsplans sind Strategien und konkretisierte Anforderungen erarbeitet worden, die sich in den Ebenen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sowie in den informellen städtebaulichen Planungen mit der Berücksichtigung von Aspekten der Lärminderung befassen. Diese sind in der „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärminderung“<sup>11</sup> beschrieben. Der Lärmaktionsplan 2013 – 2018 wurde am 06.01.2015 vom Senat beschlossen.

Danach geht es im Sinne einer kompakten, Verkehr vermeidenden Stadtstruktur darum, qualitätsvolle Wohnnutzungen oder andere sensible Nutzungen auch an (meist zentralen, innerstädtischen) Standorten zu ermöglichen, die nicht an allen Gebäudeseiten die Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten.

Im Planverfahren des XV-29b VE sind der Schutz der Neubebauung vor Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr sowie die vorhabenbedingte Lärmzunahme an bestehender Bebauung durch Zusatzverkehre auf öffentlichen Straßen außerhalb des Vorhabengebiets zu berücksichtigen.

Eine Überprüfung im Rahmen des Planverfahrens erfolgt mit einer schalltechnischen Untersuchung (siehe Kapitel III, 1.4). Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-29b VE wird auf die bestehende Vorbelastung durch Verkehrslärm mit der Ausbildung weitestgehend lärmrobuster

---

<sup>9</sup> Pressemitteilung aus der Sitzung des Berliner Senats vom 06. Januar 2015

<sup>10</sup> Strategische Lärmkarte GesamtlärmindeX LDEN (Tag-Abend-Nacht) Gesamtlärm Summe Verkehr, Rasterkarte 2012, Quelle: FIS-Broker

<sup>11</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.) / LK Argus: Lärminderungsplanung Berlin, Fortschreibung des Lärmaktionsplans, Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärminderung, Berlin, Dezember 2012

Baustrukturen im Sinne der Lärmaktionsplanung reagiert und es werden Festsetzungen zum Lärmschutz der Gebäude getroffen.

### **Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017**

Zur Senkung gesundheitlicher Risiken durch Luftschadstoffe wurden durch die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und in deutsches Recht (Bundesimmissionsschutzgesetz und Ausführungsverordnungen) umgesetzt.

Berlin musste einen Luftreinhalteplan erarbeiten, da Überschreitungen bestimmter Luftqualitätsgrenzen auftraten. Der Luftreinhalteplan<sup>12</sup> beinhaltet u.a. Situationsanalysen, in der die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Hauptverkehrsstraßen untersucht werden sowie eine Ursachenanalyse, eine Abschätzung der Entwicklung ohne Maßnahmen und die Planung von Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte vorgeschlagen werden. Neben technisch-organisatorischen Maßnahmen sind auch planerische Maßnahmen zu berücksichtigen, die auf eine günstige Frischluftversorgung abzielen (z. B. Erhalt von Frischluftschneisen und Pflanzung von Straßenbäumen).

Der Senat hat den vorliegenden Luftreinhalteplan 2011-2017 am 18.06.2013 beschlossen. Im Rahmen des Luftreinhalteplans 2011-2017 Berlin wird die verkehrsbedingte Luftbelastung ermittelt. Der Luftreinhalteplan beinhaltet u.a. Situationsanalysen, in der die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Hauptverkehrsstraßen untersucht werden, eine Ursachenanalyse, eine Abschätzung der Entwicklung ohne Maßnahmen und die Planung von Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte. Das Vorhabengebiet liegt außerhalb der Umweltzone Berlin.

Für die Schönefelder Chaussee und die Ortolofstraße wurden im Rahmen der Untersuchungen für den Luftreinhalteplan für die Parameter NO<sub>2</sub> und PM<sub>10</sub> geringe Belastungen (Indexwerte unter 1,20) festgestellt.

Neben technisch-organisatorischen Maßnahmen sind auch planerische Maßnahmen zu berücksichtigen, die auf eine günstige Frischluftversorgung abzielen (z. B. Erhalt von Frischluftschneisen und Pflanzung von Straßenbäumen).

Als für das Vorhabengebiet relevante Maßnahmenziele sind insbesondere der Erhalt und die Entwicklung von Gehölzflächen sowie Pflanzung von Bäumen zur Produktion von Frischluft vorgesehen. Der Landschaftspark wirkt in seiner jetzigen Ausgestaltung gleichzeitig als Kaltluftentstehungsfläche sowie zur Durchlüftung. Die Lage an einer bestehenden S-Bahnstation hilft zusätzlichen Verkehr wesentlich zu verringern.

## **3.6 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung**

### **Bereichsentwicklungsplanung**

Für den ehemaligen Bezirk Treptow wurden 1991/92 Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) erarbeitet. Die hier formulierten stadtplanerischen Ziele bilden die Grundlage für die weitere Prioritätensetzung bei der Standort- und Infrastrukturentwicklung. Für das Vorhabengebiet und den unmittelbaren Nahbereich bestand die Zielsetzung in der Entwicklung von Wohngebieten mit niedriger Bebauungsdichte durch Neustrukturierung bisheriger Brachen, um die Stärkung und Weiterentwicklung Altglienickes als Wohnstandort zu befördern. Berücksichtigt

---

<sup>12</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2013): Luftreinhalteplan 2011-2017, Berlin, beschlossen am 18.06.2013

werden sollte dabei die Absicherung der notwendigen Infrastruktur, u.a. die Versorgung mit öffentlichen Grün- und Spielplätzen. Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes tragen insbesondere zur Sicherung der damaligen Entwicklungsziele bei. Diese Bereichsentwicklungsplanung liegt nur als Entwurf vor.

### **Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow-Köpenick**

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 am 16.07.2009 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 19.05.2009 (BA-Vorlage 336/09) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen.

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept enthält Aussagen zu den bezirklichen Zielen und Leitbildern bei der Entwicklung der Zentren und des Einzelhandels, zur Festlegung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktstandorte sowie eine Bewertung der Nahversorgungssituation. Ziel ist die vorrangige Stärkung und Erweiterung vorhandener Zentren sowie eine maßvolle Arrondierung im Umfeld zum Abbau struktureller Schwächen auf vorhandenen Brachen. Das Vorhabengebiet ist kein Bestandteil der bezirklichen Zentrenhierarchie.

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Einzugsbereiches des Nahversorgungszentrums Altglienicke, das ca. 750 m nördlich angrenzt. Im Süden wird befindet sich in ca. 1.000 m Entfernung das Ortsteilzentrum Siriusstraße mit Nahversorgungseinrichtungen und Dienstleistungsangeboten.

Im Hinblick auf die beiden Zentren aber auch die im Umfeld vorhandenen Nahversorgungsangebote in sog. Streulagen außerhalb der eigentlichen Zentren ist die Grundversorgung gesichert (Altglienicke derzeit mind. 0,41 m<sup>2</sup> VKF/ EW), eine räumliche Versorgungslücke ist nicht vorhanden (Einzugsradius 500 m/ 10 Gehminuten).

### **Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010**

Das Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010 Fachplan „Öffentlicher Raum und Verkehr“, Teilplan Radverkehr, Radwegekonzept, wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA-Beschluss 585/ 2011 vom 05.April 2011) und die Bezirksverordnetenversammlung (BVV-Beschluss 1097/51/11 vom 26. Mai 2011) beschlossen. Die Schönefelder Chaussee stellt eine Haupttroute des bezirklichen Radwegenetzes dar.

Im direkten Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XV-29b VE wird als Maßnahme die Errichtung einer Radverkehrsanlage in der Wedgendorfer Straße genannt (Ag.10, Priorität mittel).

### **Sonstige Planungen und Vorgaben**

#### **Leitplan Altglienicke**

Eine Entwicklung der Fläche zum Wohnstandort unter Voraussetzung der Vernetzung der vorhandenen Freiraumstrukturen und der Anlage wohnungsnaher und siedlungsnaher Grünflächen im Umfeld war Gegenstand des Leitbildes von 1994. Ein wichtiges Rückgrat der Planungen bildeten die Errichtung des Landschaftsparks Rudow-Altglienicke und der Plumpengraben für den Biotopverbund und die Freiraumvernetzung.

### Entwicklungskonzept Wohnen- Wohnungsbaupotenzialanalyse 2013/2014

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 25.11.2014 das „Entwicklungskonzept Wohnen- Wohnungsbaupotenzialanalyse 2013/14 für den Bezirk Treptow-Köpenick“ beschlossen. In dem Konzept werden die im Bezirk vorhandenen Wohnungsbaupotenziale erfasst, deren zeitliche Umsetzung bewertet und die Infrastrukturbedarfe ermittelt. Auf dieser Basis wurden 10 Leitlinien abgeleitet, abgestimmt und als stadtentwicklungspolitische Strategie des Bezirkes bei der Sicherung eines nachhaltigen, sozialgerechten Wohnungsangebotes verabschiedet.

Der Vorhabengrundstück ist Bestandteil der Darstellung (Wohnbautypologie Geschosswohnungsbau, AG 5) und als kurzfristiges Potential mit 317 WE mit entsprechendem Infrastrukturbedarf erfasst.

### 3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb eines Ortsteiles, in dem qualifizierte Bebauungspläne auch in unmittelbarer Nachbarschaft existieren (rechtsverbindliche B-Pläne XV-26, XV-27a, XV-28 und XV-29a zur Sicherung von Wohnbauflächen). Aufgrund seiner Größe von knapp 5,0 ha gilt das Vorhabengebiet als unbepannter Bereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Zulässigkeit geplanter Vorhaben würde derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen sein, die sich unter Berücksichtigung des Zulässigkeitsmaßstabes gem. § 34 BauGB ergibt.

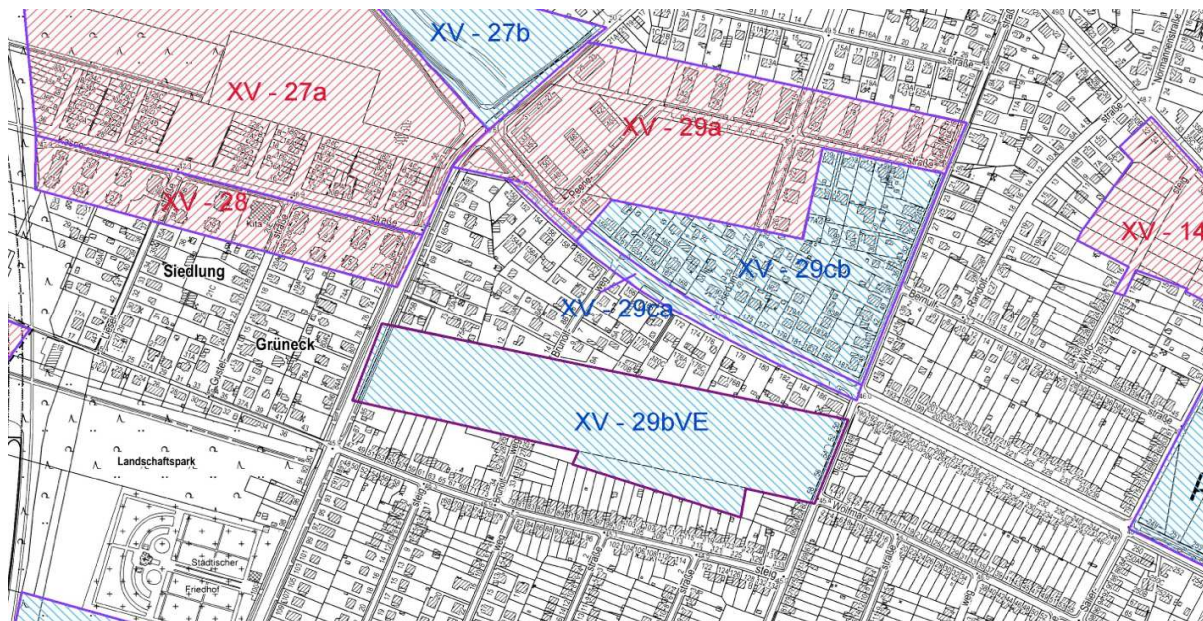


Abbildung 4: Angrenzende Bebauungspläne (Grundlage FIS-Brocker, Dezember 2015)

### 3.8 Planfeststellungen

Im Vorhabengebiet sowie dessen direkten Umgebung befinden sich keine planfestgestellten Bereiche. Am westlichen Rand liegt in ca. 400 m Entfernung die planfestgestellte Bundesautobahn A 113 (neu), diese verläuft ab Höhe des Vorhabengebietes in Troglage und ist überdeckt.

### **3.9 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum im Rahmen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“**

Die Entwicklung des Vorhabengebietes wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Neben der Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur ist zusätzlich auch ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums mit dem Vorhabenträger vertraglich vereinbart worden. Damit soll sichergestellt werden, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es von besonderer Bedeutung, den dringenden Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen zu decken. Das dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Entsprechend der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ wird auch im Bezirk Treptow-Köpenick grundsätzlich angestrebt, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ein Anteil von mindestens 25 Prozent der zu errichtenden Wohnungen mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hergestellt wird. Ein Abweichen von dieser Quote ist bei Berücksichtigung der konkreten städtebaulichen Zielstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der städtebaulichen Einbindung in die angrenzenden Gebiete nicht angezeigt.

Die Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH, als Vorhabenträgerin, verpflichtet sich verbindlich im Durchführungsvertrag zur Errichtung von 123 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen (30 Prozent von mindestens 406 Wohnungen im Vertragsgebiet) gemäß den Anforderungen der Berliner Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 2015, ABl. 2015, Seite 2156). Für das Vorhaben ist eine Programmvormerkung für geförderten Wohnungsbau am 21. Januar 2016 erfolgt.

Mit diesem Vorhaben wird somit auch für ein gewisses Maß an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen für ein lebendige sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in diesen Bereich des Ortsteiles von Altglienicke gesorgt und gleichzeitig auch zu einer besseren Einbindung in das angrenzende Siedlungsquartier beigetragen.

Die Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH kommt damit auch ihrem Auftrag gemäß Artikel 2 des Gesetzes über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz, WoVG Bln, § 1 Absatz 4 Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung) nach.

## **4 Entwicklung der Planungsüberlegung**

Das Grundstück Ortolfstraße 50/58 einschließlich des Flurstücks 4394/214, Gemarkung Glienicke, Flur 2 sind die letzten brachliegenden, nicht baulich entwickelten Flächen der sogenannten „Buchstabenflächen“. Diese sollten auf der Grundlage des „Städtebaulich – Landschaftsplanerischen Rahmenplans Rudow-Süd, Altglienicke, Schönefeld“ (RAS 1991) erarbeiteten Entwicklungskonzepte (Wohnen, Gemeinbedarfsflächen etc.) für den Bereich westlich und östlich der Schönefelder Chaussee (B-Pläne XV-26 bis XV-29 c) einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Mit den BA-Beschlüssen vom 21. Juli 1992 (Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XV-29) und 13. September 1994 (Teilung des B-Plans XV-29 in XV-29 a, XV-29 b und XV-29 c) wurde die planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung eines Wohnquartiers auf dem oben genannt-



ten Grundstück und Flurstück forciert. Im Vergleich zu den bereits realisierten Wohnbauflächen in den Geltungsbereichen der rechtsverbindlichen B-Plänen XV-26, XV-27a, XV-28 und XV-29a wurden auf Grund veränderter wirtschaftlicher und wohnungspolitischer Voraussetzungen auf dem oben genannten Grundstück und Flurstück das eingeleitete Planverfahren und somit auch die damit verbundene Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes nicht kontinuierlich zum Abschluss geführt.

Im Rahmen einer Städtebaulichen Untersuchung wurden Ende 2012 Bebauungsvorschläge in Varianten entwickelt und mit dem Bezirksamt Treptow-Köpenick abgestimmt. Diese Konzepte sahen unter der Berücksichtigung einer öffentlichen Spielplatzfläche mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> Netto-spielfläche eine Mischung von Einfamilienhausbebauung sowie Geschosswohnungsbau vor. Die Unterlagen waren Grundlage für die im Oktober 2013 durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

### **Konzeptwerkstatt / Konzeptentwicklung**

Zur Qualifizierung und Vertiefung des Planungskonzeptes wurde von der Vorhabenträgerin eine zweistufige Konzeptwerkstatt durchgeführt. Die Aufgabenstellung umfasste Ausarbeitungen zu Wohnungstypologien sowie die Einbeziehung der Freiflächenplanung. Nachdem in der ersten Bearbeitungsstufe der Konzeptwerkstatt fünf Büros bis Dezember 2013 ihre städtebaulichen Konzepte vorgestellt hatten, wurden daraufhin drei Konzepte ermittelt, die in einer zweiten Bearbeitungsstufe bis Anfang März 2014 weiter entwickelt wurden.

Nach der Endpräsentation durch die Teilnehmer wurde am 06.03.2014 durch ein Auswahlgremium, in dem u.a. die Vorhabenträgerin sowie das Bezirksamt Treptow-Köpenick vertreten waren, das Konzept von zanderroth architekten mit Herrburg Landschaftsarchitekten als Planungsgrundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-29b VE ausgewählt. Das Planungskonzept sah ca. 370 Wohneinheiten vor.

Im Zuge einer Überarbeitung und Modifizierung des städtebaulichen Konzeptes durch zanderroth architekten mit Herrburg Landschaftsarchitekten mit Fachplanungen zu den Themen Verkehr, Schallschutz und Versickerung wurden zur Berücksichtigung von verkehrstechnischen Anforderungen die Lage der Tiefgaragen sowie der Zufahrten angepasst. Weiterhin wurden die Grenzabstände entlang der nördlichen und südlichen Nachbargrenzen überprüft und erhöht. Zur Abschirmung gegen Verkehrslärm wurde die Bebauung entlang der Schönefelder Chaussee angepasst.

Im Zuge eines Vergabeverfahrens wurde durch die Vorhabenträgerin Anfang 2016 die Bietergemeinschaft Ed. Züblin AG / Otto Wulff Projektentwicklung GmbH zur Umsetzung des Vorhabens ermittelt. Das Planungskonzept der Bietergemeinschaft von baumschlag erberle Architekten und hoch C Landschaftsarchitekten konkretisiert das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept und übernimmt die Gebäude- und Objektplanung. Durch Optimierung der Gebäudeflächen wurden die dem Vorhaben zugrunde liegenden 410 Nutzungseinheiten bei einer Reduzierung um vier Gebäude am Brunolfweg ermöglicht. Weiterhin wurde bei 15 Gebäuden auf eine Ausbildung von Staffelgeschossen verzichtet und die Tiefgaragenflächen optimiert. Das Maß der baulichen Nutzung konnte dadurch um eine Grundfläche/Geschossfläche von GR 1.100 m<sup>2</sup> / GF 2.560 m<sup>2</sup> auf eine GR 12.500 m<sup>2</sup> / GF 34.450 m<sup>2</sup> reduziert werden.

Gemäß dem Auftrag zur Umsetzung der Wohnungsbaustrategie des Landes Berlins ist durch die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land für das Vorhabengebiet ein Anteil von 30 % an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen vorgesehen, der am 21. Januar 2016 im Programm für geförderten Wohnungsbau vorgemerkt wurden ist. Im Vorhabengebiet sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 insgesamt zehn Gebäude für geförderten Wohnungsbau vorgesehen.



Das überarbeitete Konzept stellt die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dar und ist im Projektplan dargestellt, der Anlage der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie des Durchführungsvertrages ist.

### **Beteiligungsverfahren**

Die sich aus der im Oktober 2013 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der im Februar / März 2014 gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ergebenden Hinweise und Anregungen wurden der Vorhabenträgerin zur Kenntnis gegeben. Dies gilt auch für die Hinweise und Anregungen, die im Zuge der im April - Mai 2015 durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB geäußert wurden.

## **II. Umweltbericht**

### **1 Einleitung**

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt vor, dass im Rahmen aller Bauleitplanverfahren i. d. R. eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln und darzustellen (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Im Rahmen des Planverfahrens XV-29b-VE wurde eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche berührt sind, wurden in die Planung einbezogen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurde ein Fachgutachten Umweltprüfung mit integrierter Eingriffsbewertung erarbeitet, deren Inhalt im folgenden Text zusammenfassend dargestellt wird. Der formale Aufbau des Umweltberichts orientiert sich an Anlage 1 BauGB bzw. an der Arbeitshilfe zur Gliederung der Begründung von Bebauungsplänen in Berlin (SenStadtUm, Rundschreiben Nr. 2/2012).

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

##### **1.1.1 Intention der Planung**

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-29b VE ist eine grundlegende städtebauliche Neuordnung, d.h. die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit Einbindung in die umgebende Siedlungsstruktur. Die Planung dient vor allem der Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum. (vgl. Kap. I, 1)

##### **1.1.2 Plangebiet (Vorhabengebiet)**

Das Vorhabengebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,9 ha. Es setzt sich derzeit aus einer großflächig zusammenhängenden Landwirtschaftsbrache (ca. 4,4 ha) sowie aus Gartenbrachen (ca. 0,5 ha) zusammen. Innerhalb der Gartenbrachen ist ein heterogener Baumbestand vorhanden. (vgl. Kap. I, 2.3)

##### **1.1.3 Art des geplanten Vorhabens / Beschreibung der Festsetzungen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung und zum Lärmschutz sowie Regelungen zur Grün- und Freiflächenentwicklung fest.

Das städtebauliche Konzept sieht eine lockere Wohnbebauung entlang einer zentralen Erschließungsachse mit 12 Wohnhöfen und rund 410 Nutzungseinheiten vor. Die Bebauung weist überwiegend drei Vollgeschosse (teilweise zzgl. Staffelgeschoss) auf. Die einzelnen Wohnhöfe werden durch je drei Wohngebäude mit einem vielfältig nutzbaren Hofbereich gebildet. Weitere gemeinschaftliche Freiflächen stellen zwischen den Höfen gelegene Gartenflächen dar.

Im Osten des Vorhabengebiets wird eine angerartige Aufweitung als Hybrid von Park und Platz mit einem öffentlich zugänglichen Kinderspielplatz geschaffen (WA 5). Der Anger sowie die Privatstraßen werden alleearartig mit Bäumen eingefasst. Diese Pflanzungen werden über den Projektplan als Bestandteil des Durchführungsvertrages gesichert.

Die interne verkehrliche Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt über eine zwischen der Schönefelder Chaussee und der Ortolfstraße verlaufende Privatstraße in Form einer Mischverkehrsfläche.

Der ruhende Verkehr soll innerhalb des Vorhabengebietes abgedeckt werden (eine zentrale Tiefgarage unter dem Anger und sieben dezentrale Tiefgaragen unter den Wohnhöfen bzw. ebenerdiges Parken)(TF Nr. 10). Insgesamt werden ca. 424 Stellplätze geschaffen.

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen berücksichtigt (TF Nrn. 11 bis 13).

Durch geeignete Festsetzungen wird außerdem eine Mindestbegrünung in Form von Pflanzgeboten und -bindungen (TF Nrn. 16 bis 21) sowie eine extensive Dachbegrünung (TF Nr. 15) gesichert. (Vgl. Kap. III, 1.1 und Kap. III, 2)

#### **1.1.4 Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens**

Das Vorhabengebiet liegt im Ortsteil Altglienicke (Bezirk Treptow-Köpenick) etwa 400 m östlich des BAB-Zubringers Dresden/ Frankfurt (Oder) A 113. Es umfasst das Grundstück Ortolfstraße 50/58 (Flurstück 2353/214) und das südöstlich angrenzende Flurstück 4394/214 der Flur 2 in der Gemarkung Glienicke. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt Allgemeines Wohngebiet (ca. 44.740 m<sup>2</sup>) sowie öffentliche und private Verkehrsflächen (ca. 5.250 m<sup>2</sup>) fest. Die künftig maximal zulässige Gesamtversiegelung beträgt ca. 28.900 m<sup>2</sup>. (vgl. Kap. I, 2.2 und Kap. III, 1.7)

### **1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne**

#### **1.2.1 Fachgesetze**

##### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Nach dem Baugesetzbuch<sup>13</sup> ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für Bauleitpläne. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht darzulegen und den Behörden sowie der Öffentlichkeit zur Äußerung vorzulegen. Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert.

Gemäß § 1a (2) soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung

---

13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Berücksichtigung der Ziele:

- Begrenzung der Versiegelung auf das absolut notwendige Maß
- Versickerung des Niederschlagswassers in Vegetationsflächen im Plangebiet
- Wiedernutzbarmachung beeinträchtigter Flächen

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)/Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln)**

Die §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz<sup>14</sup> enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, 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.

Im Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln)<sup>15</sup> werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergänzt.

Gemäß § 44 BNatSchG gilt ein Schutz für die besonders und streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien, der Europäischen Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie (Artenschutzprüfung).

Berücksichtigung der Ziele:

- Durchführung der Eingriffsregelung in Anlehnung an das Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin („ausführliches Verfahren“)
- Anlage von privaten und öffentlich nutzbaren Grünflächen
- Erhalt bestehender Grünstrukturen
- Inanspruchnahme bereits genutzter Flächen

*Geschützte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.*

*Für die nach § 44 BNatSchG geschützten Arten wurde eine Untersuchung durchgeführt. Ein besonderes Schutzkonzept ist nicht erforderlich.*

**Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO)**

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO)<sup>16</sup>, dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen.

---

14 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

15 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchG Bln) vom 29.05.2013

16 Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch die vierte Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 05.10.2007 (GVBl. S.558)

Berücksichtigung der Ziele:

- *Bilanzierung für den Verlust an geschützten Einzelbäumen in Anlehnung an das Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin*
- *Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen*

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Berliner Wassergesetz (BWB) / Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C 32 vom 10.2.2010**

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)<sup>17</sup> werden auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers geschaffen. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern.

Das Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C 32 vom 10.2.2010 fasst die gesetzlichen Regelungen zusammen und gibt Hinweise zur konkreten Umsetzung der Niederschlagswasserversickerung.

Berücksichtigung der Ziele:

- *Begrenzung der Versiegelung auf das absolut notwendige Maß*
- *Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenmaterialien*
- *Begrünung von Dachflächen erhöht Retentionsvermögen*
- *Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet*

**1.2.2 Landesentwicklungsprogramm 2007**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm<sup>18</sup> (LEPro) soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt, vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Mit der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen prioritäre Bedeutung zu. (vgl. Kap. I, 3.1)

Berücksichtigung der Ziele:

- *Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche*

**1.2.3 Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg**

Unter anderem stellt der Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg<sup>19</sup> (LEP B-B) die Steuerung der Siedlungsentwicklung innerhalb der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg dar. Dem-

---

<sup>17</sup> Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)

<sup>18</sup> Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629)

<sup>19</sup> Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182)

nach hat die Siedlungserweiterung vorrangig innerhalb vorhandener Siedlungsflächen zu erfolgen, deren Entwicklungspotentiale noch nicht vollständig ausgeschöpft sind. (vgl. Kap. I, 3.1)

Berücksichtigung der Ziele:

- *Festsetzung von Wohnbauflächen*

#### **1.2.4 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan<sup>20</sup> Berlin wird der überwiegende Teil des Vorhabengebietes als Wohnbaufläche W3 (GFZ 0,8) und eine Teilfläche als Typ W4 (GFZ bis 0,4) dargestellt. (vgl. Kap. I, 3.2)

Berücksichtigung der Ziele:

- *Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar*

#### **1.2.5 Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm**

Im Berliner Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm<sup>21</sup> (LaPro) sind für das Vorhabengebiet bestimmte Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert. In den vier Programmplänen werden für den Geltungsbereich unterschiedlich differenzierte Darstellungen vorgenommen. (vgl. Kap. I, 3.3)

Berücksichtigung der Ziele:

- *Erhalt kulturlandschaftlicher Elemente*
- *Erhalt und Ergänzung bestehender Vegetationsstrukturen*
- *Sicherung von privaten und öffentlich nutzbaren Grünflächen*
- *Mindestbegrünung innerhalb der Wohngebiete (Baumpflanzungen, Flächen für Anpflanzungen, Dachbegrünung)*
- *Begrenzung der Versiegelung auf das absolut notwendige Maß*
- *Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenmaterialien*
- *Versickerung eines Großteils des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes*
- *Begrünung von Dachflächen erhöht Retentionsvermögen*
- *Pflanzung von Obstgehölzen*
- *alleeartige Baumpflanzungen entlang der inneren Erschließungsstraßen*
- *Verwendung von einheimischen und standortgerechten Bäumen*
- *überwiegend offene Bebauungsstruktur sichert den Luftaustausch*
- *Ausgleich für den naturschutzrechtlichen Eingriff erfolgt überwiegend innerhalb des Plangebietes*

---

<sup>20</sup> Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362).

<sup>21</sup> Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314).

### 1.2.6 Stadtentwicklungsplanung

Die Stadtentwicklungspläne (StEP) dienen der informellen städtebaulichen Planung. Sie sind im Berliner Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) verankert. (vgl. Kap. I, 3.4)

#### Berücksichtigung der Ziele:

- Errichtung eines Wohngebietes mit ca. 410 Wohneinheiten
- Haupterschließung erfolgt über eine Hauptverkehrsstraße und eine Straße besonderer Bedeutung
- Anbindung an den ÖPNV über Bushaltestellen gegeben
- Begrenzung der Versiegelung auf das absolut notwendige Maß
- Begrünung von Dachflächen (mind. 60 %)
- Mindestbepflanzung mit Einzelbäumen
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenmaterialien
- Versickerung eines Großteils des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets
- Vermeidung von Luftaustauschbarrieren
- Ausgleich für den naturschutzrechtlichen Eingriff erfolgt überwiegend innerhalb des Plangebietes

### 1.2.7 Städtebaulich-Landschaftsplanerischer Rahmenplan Rudow-Süd, Altglienicke, Schönefeld

Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz wurde mit dem 1991 erstellten „Städtebaulich-Landschaftsplanerische Rahmenplan Rudow-Süd, Altglienicke, Schönefeld“ (RAS) die groben Entwicklungsziele für den Gesamtbereich aufgestellt.

Mit dem Senatsbeschluss Nr. 1575/92 wurden für die Entwicklungsflächen in Altglienicke Wohnungsbaustrategien vorgesehen, darunter auch für das Vorhabengebiet des XV-29b VE. (vgl. Kap. I, 3.5)

### 1.2.8 Planwerk Südostraum Berlin

In dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebenen und 2009 aktualisierten Planwerk Südostraum wird das Vorhabengebiet als teilräumliche Planung mit kammartiger Baustruktur dargestellt. (vgl. Kap. I, 3.5)

### 1.2.9 Lärminderungsplan 2008 einschließlich Lärmaktionsplan / Lärmaktionsplan 2013-2018

Verkehr ist in Berlin der Hauptverursacher von Lärm. Mit Lärminderungsplänen soll diese Umweltbelastung reduziert werden. Planungen und Vorhaben können die Entstehung von Lärmbeeinträchtigungen beeinflussen. (vgl. I, 3.5)

#### Berücksichtigung der Ziele:

- Vermeidung und Reduzierung der Beeinträchtigungen durch Lärm
- Festsetzung schallabschirmender Gebäudestrukturen und weiterer geeigneter Schutzmaßnahmen

### 1.2.10 Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017

Zur Senkung gesundheitlicher Risiken durch Luftschadstoffe wurden durch die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und in deutsches Recht (Bundesimmissionsschutzgesetz und Ausführungsverordnungen) umgesetzt. (vgl. Kap. I, 3.5)

#### Berücksichtigung der Ziele:

*- Erhalt und die Entwicklung von Gehölzflächen sowie Pflanzung von Bäumen zur Produktion von Frischluft*

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung wird zunächst der Untersuchungsrahmen festgelegt. Anschließend werden die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet.

### 2.1 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Der festzulegende Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung beinhaltet den Untersuchungsgegenstand, die Untersuchungsmethode, die räumliche Abgrenzung (Untersuchungsraum) sowie die schutzgutbezogene inhaltliche Abgrenzung (Untersuchungsumfang).

#### 2.1.1 Untersuchungsgegenstand

Untersuchungsgegenstand sind die durch die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-29b VE verursachten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

Hinsichtlich des Gegenstands der Umweltprüfung enthält § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende **zu berücksichtigende Umweltbelange**:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.



Zum Katalog der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB kommt § 1a ergänzende Bedeutung zu. Ebenfalls Gegenstände der Umweltprüfung sind:

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (Vorrang der Innenentwicklung, Beschränkung der Bodenversiegelung),
- Umnutzung von Flächen für Wohnen nur in notwendigem Umfang,
- Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz und Berliner Naturschutzgesetz.

### **2.1.2 Untersuchungsmethode**

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln und zu bewerten. Dazu wird zunächst der gegenwärtige Umweltzustand dargestellt (Bestandsbeschreibung und -bewertung). Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter abgeschätzt.

Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme (zusätzlich zur örtlichen Erfassung) sind u. a. der FIS-Broker<sup>22</sup> bzw. der Digitale Umweltatlas Berlin. Beide stellen wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereit. Weitere wichtige Aussagen zu Entwicklungszielen trifft v.a. das Berliner Landschaftsprogramm (LaPro).

Zu den Themenbereichen Verkehr, Lärm, Entwässerung/Versickerung und Artenschutz wurden Fachgutachten beauftragt, deren Ergebnisse in die Umweltprüfung einfließen.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen. Die Wirkfaktoren der Planung und die ihnen zuordenbaren Veränderungen der Schutzgüter werden nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten in der qualitativen Dimension dargestellt. In Abhängigkeit von Vorbelastungen, der Empfindlichkeit der Schutzgüter und der Wirkintensität erfolgt eine verbalargumentative Bewertung (Erheblichkeitseinschätzung) der Auswirkungen.

Im Rahmen der Bewertung sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich festgestellter Umweltbeeinträchtigungen aufzuführen und somit die naturschutzfachliche Eingriffsregelung abzuhandeln. Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes orientiert sich an dem „Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“.

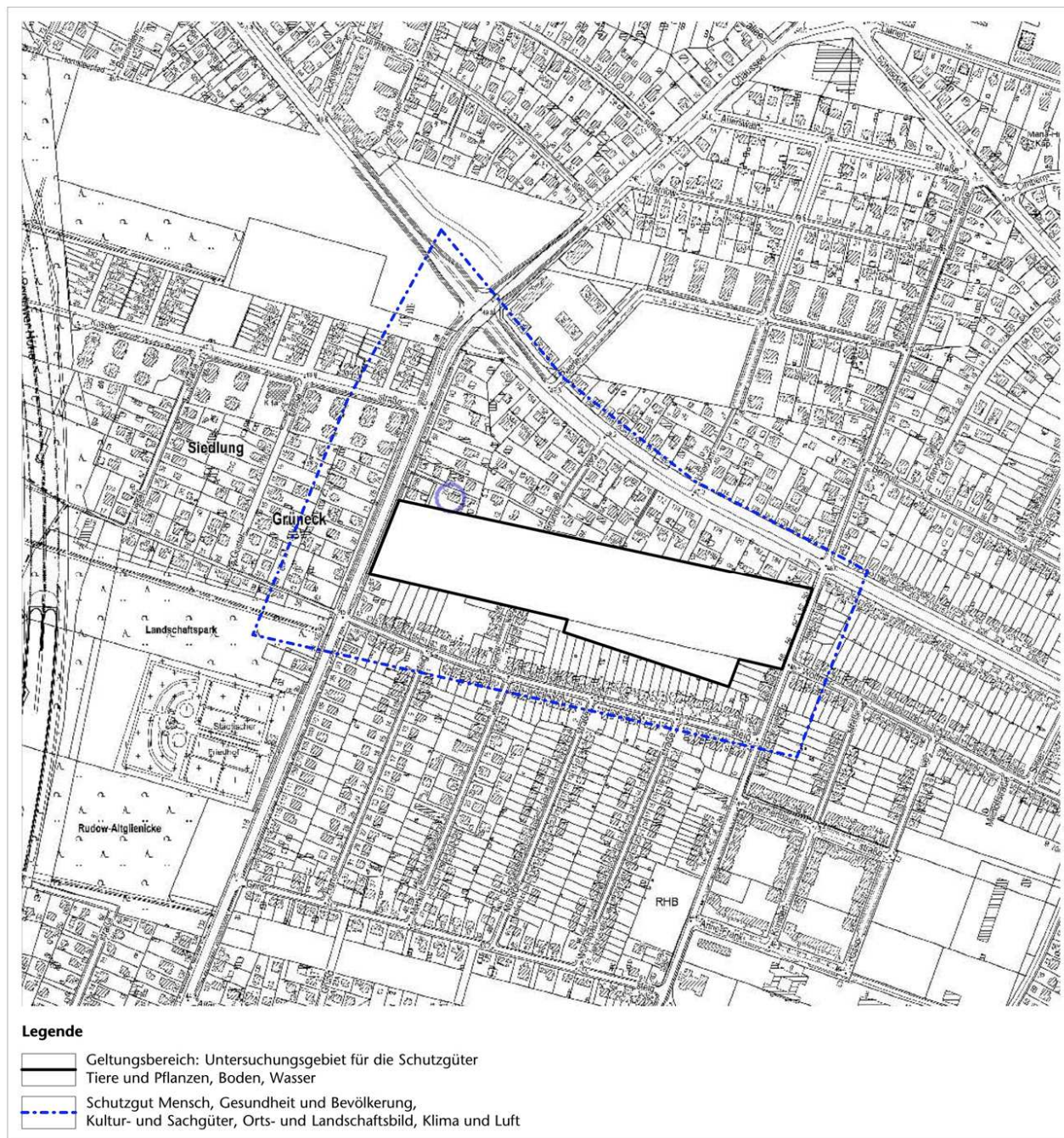
### **2.1.3 Räumlicher Untersuchungsumfang**

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Vorhabengebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.

---

<sup>22</sup> Fachübergreifendes Informationssystem der Berliner Senatsverwaltung

Die Untersuchungsbereiche werden in der nachstehenden Abbildung dargestellt.



## 2.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

### Historische Entwicklung

Die Fläche des Geltungsbereichs wurde in den letzten Jahrzehnten nahezu flächendeckend ausschließlich landwirtschaftlich (als Wiese) genutzt.

### 2.2.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

#### - Erholung

Das Vorhabengebiet ist nutzungsbezogen in zwei unterschiedliche Teilbereiche zu differenzieren: Die großflächige Wiese und eine Teilfläche mit Gartenbrachen an der südöstlichen Vorhabengebietsgrenze.

Das Vorhabengebiet ist intern durch einen teils betonierten, teils geschotterten Weg erschlossen, jedoch vollständig eingezäunt.

Innerhalb des Vorhabengebiets ist derzeit keine öffentliche Parkanlage oder Spielplatz vorhanden. Etwa 100 m südwestlich grenzt der Landschaftspark Rudow-Altglienicke an.

Durch das Vorhabengebiet verlaufen in Ost-West-Richtung unterirdisch zwei Hochdruckleitungen und eine Niederdruckleitung der GASAG.

#### - Lärm

Das Vorhabengebiet ist bereits jetzt Lärmimmissionen durch den Verkehrslärm der Schönefelder Chaussee und der Ortolofstraße ausgesetzt. Im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung<sup>23</sup> die zu erwartende Lärmbelastung im Vorhabengebiet für das Bebauungs- und Erschließungskonzept des Vorhabens geprüft und Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Nach Angaben der schalltechnischen Untersuchung liegen im Vorhabengebiet folgende Immissionsbelastungen vor (ohne Planung):

Straßenverkehr: Innerhalb des Straßenraums der Schönefelder Chaussee werden ganztags Pegel erreicht, die gemäß der „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung“ (Fortschreibung des Lärmaktionsplans) der Stufe 1 „sehr hohe Lärmbelastung“ zuzuordnen sind; hier besteht eine Gesundheitsgefährdung durch Lärm. Die Grenze des betroffenen Bereichs tangiert das Vorhabengebiet, im Vorhabengebiet selbst besteht eine „hohe Lärmbelastung“ (Stufe 2), die zwar keine Gesundheitsgefährdung darstellt, aber mit einer Überschreitung der gesundheitlich relevanten Schwelle verbunden ist. Für die unmittelbar an der Ortolofstraße gelegenen Baufelder besteht im Nachtzeitraum ebenfalls eine „hohe Lärmbelastung“ (Stufe 2 gemäß der „Handreichung“) Für beide Bereiche sind aus diesem Grunde geeignete Schutzmaßnahmen erforderlich.

---

<sup>23</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-29 VE, Akustikbüro Dahms, Oktober 2015

Luftverkehr: Das Vorhabengebiet liegt deutlich außerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung. Eine Betroffenheit durch Fluglärm liegt daher nicht vor.

Industrie-, Gewerbe- und Handelseinrichtungen befinden sich erst in größeren Entfernungen, so dass keine Geräuscheinwirkungen stattfinden, die nach TA Lärm zu beurteilen wären. Aus gleichem Grund sind auch keine Betrachtungen hinsichtlich Freizeit- und Sportanlagen erforderlich.

### *Lufthygiene*

Im Berliner Umweltatlas (Klimafunktionen 2005) werden die angrenzenden Siedlungsflächen in Bezug auf die bioklimatische Belastung der Siedlungsräume als günstig beschrieben. Das Vorhabengebiet selbst wird als Grünfläche mit sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung dargestellt. Im Berliner Umweltatlas wird für den angrenzenden Straßenabschnitt der Schönefelder Chaussee eine geringe Luftbelastung angegeben. Das Vorhabengebiet liegt außerhalb der Umweltzone und auch außerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung.

### *- Wohnen*

Innerhalb des Geltungsbereiches findet derzeit keine Wohnnutzung statt. Südlich grenzt die Wohnbebauung der Siedlung Altglienicker Höhe und westlich die Siedlung Grüneck an den Untersuchungsraum. Auch nördlich und östlich grenzen Wohnbebauungen an.

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

Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes bzw. Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung.

Es befinden sich keine Schutzgebiete oder -objekte nach Naturschutzrecht in der Nähe des Vorhabengebietes.

Das Gebiet weist keine nach § 28 des Berliner Naturschutzgesetzes unmittelbar geschützten Biotope auf.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde im August 2013 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt, die im Mai 2014 aktualisiert worden ist. Die Einstufung wurde gemäß Biotoptypenliste Berlins<sup>24</sup> vorgenommen. Zur genaueren Differenzierung wurde die Beschreibung der Biotoptypen<sup>25</sup> herangezogen.

### *- Biotope/Flora*

Das Vorhabengebiet ist vollständig eingezäunt. Bis auf wenige kleine Teilflächen im Randbereich ist keine intensive grünflächenartige Nutzung der Fläche (z.B. durch Erholungssuchende) erkennbar. Einige Anwohner nutzen an ihre benachbarten Wohngärten angrenzende Teilflächen des Vorhabengebiets als Zier- oder Nutzgarten sowie als Hundeauslaufgebiet.

---

<sup>24</sup> Biotoptypenliste Berlins (2005), bearb. durch Dr. H. Köstler und Dr. M. Fietz, Berlin

<sup>25</sup> Beschreibung der Biotoptypen (2003), bearb. Dr. H. Köstler, Chr. Grabowski und M. Moeck, Berlin

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches stellt sich aktuell als ruderale Wiese verärmter Ausprägung dar.<sup>26</sup>

Im Digitalen Umweltatlas von Berlin wird das Vorhabengebiet als Grünlandbrache frischer Standorte weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (<10% Deckung) definiert. In einigen schmalen Randbereichen angrenzend an die Gärten umliegender Wohnsiedlungsflächen ist der Gehölzanteil etwas größer.<sup>27</sup>

In der zusammenhängenden offenen Fläche fällt eine etwa 200 qm große Gehölz- und Stauden-Insel im westlichen Bereich auf. Den Rand dieser Insel wie auch die Übergangsbereiche zu den höheren Strauchgehölzen in vielen Abschnitten zu angrenzenden Wohngärten dominiert die Brombeere. Die unterschiedlich breiten und unterschiedlich hohen, linearen Gehölzstrukturen setzen sich aus verschiedenen Arten zusammen. Viele Arten sind aus den angrenzenden Gärten eingewandert oder wurden gepflanzt. Verschiedene Schling- und Rankepflanzen bilden mitunter dichte Teppiche und beranken Baumstämme.

Eine Teilfläche am südöstlichen Vorhabengebietsrand kann zusammenfassend als brach liegende Nutz- und Ziergartenfläche mit Obstbäumen bezeichnet werden. Insgesamt ist der Gehölzanteil hier deutlich höher als im übrigen Untersuchungsgebiet.

Neben verschiedenen Obstbaum-Arten als Reste der gärtnerischen Nutzung stehen in diesem Bereich auch die meisten der nach Berliner Baumschutzverordnung geschützten Bäume innerhalb des Vorhabengebiets. Der Baumbestand ist insgesamt heterogen ausgeprägt.

Die Bestandsversiegelung beläuft sich aktuell auf ca. 1.200 m<sup>2</sup>, das entspricht ca. 0,02 % des gesamten Geltungsbereiches. Es handelt sich dabei um einen alten befestigten Feldweg.

#### - Fauna

Die Fläche wurde von einem Fach-Gutachter<sup>28</sup> hinsichtlich des Vorkommens geschützter Arten und ganzjährig geschützter Lebensstätten untersucht. Die Untersuchung erfolgte im Zeitraum zwischen Ende April und Anfang August 2013 mit spezifischen Untersuchungszeiträumen für die einzelnen Artengruppen. Die artenschutzrechtlichen Ausführungen erfolgen in Kapitel 3.1.11.

Innerhalb des Vorhabengebietes wurde keine streng geschützte Art (keine Fledermäuse, keine Zauneidechsen), keine Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie und keine Art der Roten Liste der Brutvögel Berlins nachgewiesen. Zwei Arten (Gelbspötter, Dorngrasmücke) sind in die Vorwarnliste Berlins eingestuft.

Es wurden insgesamt 18 Arten, davon neun als Brutvögel innerhalb des Vorhabengebiets festgestellt. Busch- und Baumbrüter dominieren, Höhlenbrüter kommen nicht vor. Mindestens sieben Arten siedeln in unmittelbar angrenzenden Bereichen und nutzen das Vorhabengebiet als Nahrungsfläche.

---

<sup>26</sup> Mündl. Mitteilung von Anwohnern, August 2013

<sup>27</sup> Digitaler Umweltatlas Berlin, Karte 05.08 (Ausgabe 2012) "Biotoptypen"

<sup>28</sup> Jens Scharon (Oktober 2013): Faunistische Untersuchung zum Vorkommen der Brutvögel, Zauneidechse *Lacerta agilis* und geschützter Lebensstätten auf der Fläche des Bebauungsplanes Nr. XV-29b-1 VE in Berlin Treptow-Köpenick (Altglienicke)

Ganzjährig geschützte Lebensstätten (Baumhöhlen und Gebäudeöffnungen) wurden nicht festgestellt.

Im Vorhabengebiet kommen ausschließlich anthropogen überformte Biotope vor, die sowohl faunistisch als auch floristisch verarmt sind und folglich einen eingeschränkten Wert aufweisen.

Die artenschutzrechtlichen Ausführungen erfolgen in Kapitel 3.1.11 des Umweltberichtes.

#### *- Biotopverbund*

Die Fläche selbst hat eine eingeschränkte Biotopfunktion für Pflanzen und Tiere. Sie liegt außerdem weitgehend isoliert innerhalb der Siedlungsfläche und hat damit keine überregionale Verbundfunktion.

### **2.2.3 Schutzgut Boden**

Das Untersuchungsgebiet liegt auf einer Grundmoränenhochfläche aus Geschiebemergel. Die Flächen im Untersuchungsgebiet gründen sich auf Pararendzinen, Regosolen und Lockersyro-sen.

Bohrungen im Gelände ergaben unterschiedliche Abfolgen von Schwemmsanden (Fein- und Mittelsanden), Geschiebelehm/-mergel, Schmelzwassersanden (Fein- und Grobsanden) und wiederum Geschiebemergel.<sup>29</sup>

Die Topographie des Vorhabengebietes ist weitgehend eben. Abgesehen von einer linearen, wall-artigen Aufschüttung parallel zur Schönefelder Chaussee sind keine markanten Geländeversprünge festzustellen.<sup>30</sup>

Der Boden im Vorhabengebiet ist in seinem gesamten Aufbau stark überformt und nur zu einem sehr geringen Teil versiegelt (ca. 1.230 m<sup>2</sup>, ca. 3% des Gesamtgebietes).

Insgesamt sind die Böden des Vorhabengebietes als sehr durchlässig dargestellt. Das Filtervermögen ist somit gering. Allerdings wird die Bindungsstärke für Schwermetalle als hoch eingestuft. Die Naturnähe der Böden ist gering.

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Bodengesellschaften sind im Berliner Raum sehr häufig und weisen keine besondere naturräumliche Eigenart auf. Die Bedeutung der Böden hinsichtlich der Archivfunktion für die Naturgeschichte wird als gering eingestuft. Gemäß den Planungshinweisen zum Bodenschutz wird den Böden im Plangebiet eine mittlere Schutzwürdigkeit beigemessen. Eingriffe sollen demnach vermieden oder ausgeglichen sowie Planungen optimiert werden. Es gilt, Nettoverluste an Fläche und Funktionen zu vermeiden oder auszugleichen.<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> IGU Günther & Lippick GbR, Berlin, „Konzeptionierung eines Versickerungssystems“ (09/2014)

<sup>30</sup> Vermessungsbüro Zick, Berlin, „Amtlicher Lageplan“, 18.06.2012

<sup>31</sup> Digitaler Umweltatlas Berlin, Karte 01.13 (Ausgabe 2015) „Planungshinweise zum Bodenschutz 2010“



Ein für das Vorhaben erarbeitetes Konzept zur Regenwasserversickerung bestätigt die Möglichkeit der Rückhaltung und der überwiegend dezentralen Versickerung eines Großteils des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Vorhabengebietes.<sup>32</sup>

Im Vorhabengebiet befinden sich nach zur Verfügung stehenden Unterlagen keine Altlastenverdachtsflächen.

Die Verdachtsmomente für Kampfmittelvorkommen im zentralen Bereich des Vorhabengebiets wurden bei gezielten Untersuchungen teils ausgeschlossen, teils bestätigt. Die untersuchten Teilflächen wurden geräumt und freigegeben. Für das übrige Grundstück konnte bislang keine Kampfmittelfreigabe erteilt werden.<sup>33</sup>

Das Vorhandensein von weiteren Kampfmitteln kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Es liegt im Verantwortungsbereich der Vorhabenträgerin, die Sicherheit auf dem Grundstück zu gewährleisten. Gemäß Munitionsbergungsdienst sollte bei Erd- / Bauarbeiten besondere Vorsicht verwendet werden. Weiterhin können Bereiche der Baugruben vor Beginn der Erdarbeiten mittels Oberflächensondierung durch einen Kampfmittelräumdienst untersuchen zu lassen.

#### **2.2.4 Schutzgut Wasser**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich weder natürliche noch künstliche Oberflächengewässer. Der Flurabstand des Grundwassers wird in den Unterlagen zum Versickerungskonzept von IGU<sup>34</sup> mit etwa 11 – 14 m unter der Geländeoberfläche angegeben.

Der mittlere Jahresniederschlag liegt laut Berliner Umweltatlas bei ca. 547 mm. Die Versickerung aus Niederschlägen beträgt ca. 157 mm pro Jahr, sie liegt damit im mittleren Bereich. Die Grundwasserneubildung beträgt ca. 87 mm pro Jahr und ist somit als „niedrig“ einzustufen. Nahezu sämtliches Niederschlagswasser versickert derzeit in den Vegetationsflächen.

Das Vorhabengebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird im Vorhabengebiet als sehr gering (Grundwasser geschützt) eingestuft.

#### **2.2.5 Schutzgut Klima**

Laut Umweltatlas weist das Vorhabengebiet insgesamt geringe Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen auf.

Der Untersuchungsraum kennzeichnet sich aktuell durch einen hohen Grad an Vegetationsbedeckung bei gleichzeitig geringem Versiegelungsgrad. Der hohe Vegetationsanteil trägt zur Kühlung des Gebietes bei und sorgt somit für eine kleinklimatisch günstige Situation.

---

<sup>32</sup> Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Hoppegarten, „Umplanung des bestehenden Entwässerungskonzeptes und Bemessung der wasserwirtschaftlichen Anlagen für das BV WE 0471 Ortolstraße, Berlin-Treptow/ Köpenick (05/2016)

<sup>33</sup> Ermittlungs-Nr. 757/2013, Mitteilung zum Abschluss der Maßnahme, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 30.06.2014

<sup>34</sup> IGU Günther & Lippick GbR, Berlin, „Konzeptionierung eines Versickerungssystems“ (09/2014)

Der zusammenhängenden Grünfläche wird im Umweltatlas eine sehr hohe stadtklimatische Bedeutung bzgl. der Kaltluftlieferfunktion beigemessen. Sie stellt ein Kaltluftentstehungsgebiet mit Bezug zu bioklimatisch belasteten Siedlungsräumen dar.

Aufgrund des Abstands von mehr als 2 km wird der Einfluss der Untersuchungsfläche auf die nächstgelegenen Kaltluftleitbahnen als gering eingestuft.

Gemäß der Planungshinweise zum Stadtklima 2015 (Umweltatlas)<sup>35</sup> weist der Großteil des Vorhabengebietes aus klimatischer Sicht die höchste Schutzwürdigkeit auf. Grundsätzlich besteht damit auch die höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. In der Kartenanzeige mit ergänzenden Hinweisen zum Stadtklima (2015) werden die angrenzenden Siedlungsflächen bis auf eine Ausnahme (nordwestlich) als Flächen mit geringer Vulnerabilität gegenüber dem Stadtklima dargestellt. Für den Großteil des Vorhabengebiets wird in dem Kartenwerk aufgrund der Bestandssituation (keine Siedlungsnutzung) keine Einstufung vorgenommen.

### 2.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das unmittelbare Umfeld des Vorhabengebiets ist von Wohnbebauung, überwiegend in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einigen Reihenhäusern geprägt. Westlich der Ortolstraße besteht ein Quartier mit Geschosswohnungsbau (Siedlung Wededorn) und etwas weiter südlich im Verlauf der Ortolstraße ist eine Hochhaussiedlung gelegen.

Das Gebiet selbst stellt sich v.a. als weitläufige Wiese dar. Die Ränder der Wiese werden von ruderalen Strukturen, v.a. Hochstaudenfluren mit zunehmendem Gehölzaufwuchs gesäumt. Parallel zur Schönefelder Chaussee sind wallartige Aufschüttungen von einer Höhe bis etwa 1,60 m vorhanden, die den Blick aus dem Straßenraum in das Vorhabengebiet teilweise einschränken. Außerdem verläuft parallel zur Schönefelder Chaussee eine oberirdische Hochspannungsleitung, die weithin sichtbar ist.

Der geringe Baumbestand des Vorhabengebiets konzentriert sich auf eine vergleichsweise kleine Teilfläche (Gartenbrache) am südöstlichen Rand.

Das Vorhabengebiet selbst weist hinsichtlich der geplanten Veränderungen des Landschaftsbildes eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit auf. Die zusammenhängende Grünlandfläche ist derzeit noch vollkommen unbebaut und lässt weiträumige Blickbeziehungen zwischen den angrenzenden, locker strukturierten, durchgrünten Wohnsiedlungsquartieren zu.

Dieser Vorhabengebietsteil (ehem. Landwirtschaftsfläche) stellt ein landschaftstypisches, kulturgeprägtes Element dar. Auch die reliktschen Obstbaumstrukturen in der südöstlichen Teilfläche zählen zu den charakteristischen Landschaftsstrukturen der Obstbaumsiedlungsbereiche.

Andererseits ist das Vorhabengebiet vollständig von Siedlungsflächen umgeben, die meist durch gerade Schnitthecken und Zaunanlagen deutlich vom Vorhabengebiet abgegrenzt sind. Nur stellenweise wird die gerade Kante durch sukzessiven höheren Kraut- und Strauchbewuchs innerhalb des Vorhabengebiets überwachsen.

---

<sup>35</sup> Digitaler Umweltatlas Berlin, Karte 04.11 (Ausgabe 2016) "Planungshinweise Stadtklima 2015 - Hauptkarte"



### **2.2.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Gemäß den Darstellungen der Denkmalliste/Denkmalkarte Berlins stellt das einzige Denkmal im nahen Umfeld des Vorhabengebiets der städtische Friedhof Altglienicke dar (Gartendenkmal, Entfernung ca. 170 m südwestlich).

Zusätzlich befinden sich einige Baudenkmale in nördlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 700 m zum Vorhabengebiet.

Sowohl das Vorhabengebiet als auch sein Siedlungsumfeld besitzen unter dem Aspekt des Denkmalschutzes keine Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen.

### **2.2.8 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und –objekte**

Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes bzw. Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung. Es befinden sich keine gemäß § 21 NatSchG Bln unter Schutz gestellten Teile von Natur und Landschaft in der Nähe. Das Gebiet weist keine nach § 28 des Berliner Naturschutzgesetzes unmittelbar geschützten Biotope auf. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt.

## **3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

Die für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung relevante Betrachtung aller biotischen und abiotischen Elemente des Naturhaushaltes wird im Rahmen des ausführlichen Verfahrens (vgl. Kapitel 3.3.2) detailliert qualitativ und quantitativ dargestellt. Die Ausführungen zu den naturschutzrechtlichen Schutzgütern werden in der folgenden Auswirkungsprognose zusammenfassend erfolgen.

#### **3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit bei Durchführung der Planung**

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, in der die Verkehrserzeugung in Bezug auf die angrenzenden Straßen ermittelt wurde.

Die interne verkehrliche Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt über eine zwischen der Schönefelder Chaussee und der Ortofststraße verlaufende Privatstraße (als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche) mit Anschlüssen an die Schönefelder Chaussee, über den Brunolfweg zur Wegedornstraße und an die Ortofststraße.

Der überwiegende Verkehrsanteil kann laut Gutachten über die Zufahrt zur Schönefelder Chaussee abgewickelt werden. Im Ergebnis kann das neu induzierte Verkehrsaufkommen von ca. 940 Fahrten/Tag über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur verkehrlich bewältigt werden.

Der Brunolfweg soll künftig ebenfalls durchgängig als öffentliche Straßenverkehrsfläche hergestellt und Bestandteil der Tempo 30 Zone werden.

Für die geplanten maximal 410 Nutzungseinheiten im neuen Siedlungsquartier sollen ca. 424 Pkw-Stellplätze bereitgestellt werden, die zu etwa 70% in Tiefgaragen und zu etwa 30% ebenerdig entlang der Privatstraßen und in den Wohnhöfen vorgesehen sind.

Zusätzliche Belastungen innerhalb des neu geplanten Wohngebietes durch zusätzlichen Durchgangsverkehr sind aufgrund der Ausgestaltung der Privatstraßen und des Brunolfwegs als Mischverkehrsflächen und der damit verbundenen Verkehrsberuhigung nicht zu erwarten.

Die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen und Anforderungen wurden fachgutachterlich untersucht.

Im Vorhabengebiet treten Geräuschemissionen auf, die aus dem Fahrzeugverkehr der Schönefelder Chaussee und der Ortolfstraße sowie den Planstraßen, Stellplatzanlagen und Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen resultieren. Weitere zu berücksichtigende Schallquelle von geringerer Immissionsrelevanz ist der Flughafen BER.

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse sollen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-29b VE zur Sicherstellung eines immissionsschutzrechtlich ausreichenden Schallschutzes folgende Maßnahmen in Kombination als Kompensation festgesetzt bzw. bestimmt werden: Gebäudeanordnung und Realisierungsreihenfolge (zusammenhängende Bebauung mit baulicher Mindesthöhe (zwingende Zahl der Vollgeschosse) in den vier Baufenstern an der Schönefelder Chaussee und der Ortolfstraße als Voraussetzung zur weiteren baulichen Entwicklung im Vorhabengebiet in der Planzeichnung bzw. über verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag) und passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden entlang der Schönefelder Chaussee und der Ortolfstraße (Ausrichtung der Aufenthaltsräume der Wohnungen und Verwendung schallgedämmter Lüftungseinrichtungen (TF 11), Festsetzung der erforderlichen Schalldämmmaße gem. DIN 4109 (TF 12), Schutz der baulich verbundenen Außenwohnbereiche (TF 13)).

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass durch eine straßenbegleitende und geschlossene Bebauung entlang der Schönefelder Chaussee und der Ortolfstraße bereits eine erhebliche Minderung von Schallimmissionen für die rückwärtigen Wohnbereiche und Wohnfreiflächen erreicht werden kann. An den straßenabgewandten Seiten der Gebäude wurde durch das Gutachten keine Überschreitung der Orientierungswerte festgestellt. Sowohl bei den Gebäuden an der Schönefelder Chaussee als auch an der Ortolfstraße liegen die Beurteilungspegel an den straßenabgewandten Gebäudeseiten tags bei bis zu 50 dB(A) und nachts bei bis zu 45 dB(A).

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und im Durchführungsvertrag vom 3. August 2016 bestimmten Maßnahmen ermöglichen in den betroffenen Gebäuden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. Die geplanten Maßnahmen sind verhältnismäßig und geeignet den Konflikt zu vermeiden.

Es ist davon auszugehen, dass eine Neunutzung als Wohngebiet im Vergleich zur aktuell überwiegenden Brache-Situation eine Zunahme an Beeinträchtigungen v.a. durch Verkehrslärm bewirkt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung durch erhöhte verkehrsbedingte Emissionen innerhalb des Geltungsbereiches wird auf Grund des Abstandes als unerheblich eingeschätzt.

Erhebliche lufthygienische Belastungen sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 wird eine öffentlich zugängliche, begrünte und begehbare Fläche mit Kinderspielfeld in einer Größenordnung von mindestens 2.000 m<sup>2</sup> (netto) gesichert. Weitere private Kinderspielfeldflächen für die Bewohner des neuen Wohnquartiers werden innerhalb der zentralen Freiflächen in den Wohnhöfen sowie in den rückwärtigen Garten- und Grünbereichen angelegt. Wichtige Erholungsfunktionen werden hierdurch gesichert.

### **3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt bei Durchführung der Planung**

#### **Biotope/Flora**

Das Gebiet wird durch die Umsetzung der Planung aus einer langjährigen Landwirtschafts- und Gartenbrache in ein bebautes Siedlungsgebiet verändert. Die vorhandenen Biotope innerhalb der Bauflächen werden durch das Vorhaben nahezu vollständig überformt. In einigen schmalen Randbereichen zu angrenzenden Wohngrundstücken bleiben vereinzelte Gehölz- und Staudenstrukturen erhalten.

Der Verlust der überwiegend extensiv bis ungenutzten Biotope stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Zusätzlich ist mit der Fällung von zahlreichen Einzelbäumen zu rechnen.

Durch umfängliche Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen im Bereich der Garten- und Grünflächen werden im Vorhabengebiet neue Lebensräume für Pflanzen geschaffen und dauerhaft gepflegt. Der Erhalt bzw. die Ergänzung vorhandener und die Anlage neuer linearer Gehölzstrukturen entlang der nördlichen und südlichen Baugebietsgrenzen sowie die Initiierung einer extensiv gepflegten Streuobstwiese tragen ebenfalls zu diesem Ziel bei.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird angenommen, dass sie als Rasenflächen, Strauch- oder Heckenpflanzungen bzw. als Zier- und Nutzgärten angelegt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern eine Mindestbepflanzung mit Strauchpflanzungen sowie mit hochstämmigen Einzelbäumen innerhalb der Wohngebiete WA 1-5 in einem Gesamtumfang von ca. 200 Stück.

Ein Großteil der geplanten Dachflächen wird extensiv begrünt und bietet dadurch ein zusätzliches Potential an Pflanzenlebensräumen.

#### **Fauna**

Nach Umsetzung der Planung wird das Gebiet nach langer Zeit der landwirtschaftlichen Brache erstmals von Bebauung geprägt sein. Die vorhandenen Biotope innerhalb der Bauflächen werden durch das Vorhaben vollständig überformt. Der Verlust dieser überwiegend durch Sukzession entstandenen Biotope stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen werden neue Biotopflächen geschaffen, die z.T. Ersatz-Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten bieten.

Durch das Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten oder -objekten zu erwarten.

Im Rahmen der Baufeldfreimachung ist nicht mit dem Verlust von dauerhaft geschützten Lebensstätten zu rechnen.

Für die festgestellten Brutvögel (Gehölzbrüter) werden im Rahmen der künftigen Garten- und Freiflächengestaltung neue geeignete Lebensraumstrukturen (u.a. Strauchflächen und Hecken) geschaffen. Stellenweise können kleinflächig bereits bestehende Lebensraumstrukturen (randliche Brombeer-Gebüsche) erhalten werden.

Bei notwendiger Fällung gemäß BaumSchVO geschützter Bäume ist entsprechender Ersatz zu leisten. Es wird mit Fällungen geschützter Bäume gerechnet. Der Kompensationsbedarf wird im Rahmen der Eingriffsermittlung abschließend ermittelt.

Die artenschutzrechtlichen Erfordernisse werden in Kapitel 3.1.11 Artenschutzrechtliche Betrachtung konkretisiert.

### **Biotopverbund**

Eine übergeordnete Funktion hat die Fläche nicht. Das im Landschaftsprogramm zugeordnete Entwicklungspotenzial wird nach der Bebauung deutlich eingeschränkt sein. Durch den hohen Durchgrünungsgrad und Gartenanteil sowie die Verwendung einer Gehölzliste soll eine grundsätzliche Vernetzungsfunktion entwickelt werden.

### **3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Durchführung der Planung**

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann kaum einen Bodenfunktionswert mehr aufweisen. Positiv zu bewerten ist dabei der Umstand, dass es sich bei den Flächen des Geltungsbereiches um bereits anthropogen überformte Flächen (lange Zeit Landwirtschaftsfläche) handelt und keine neuen, naturnahen Flächen für die Bebauung beansprucht werden.

Über die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist innerhalb der Wohngebiete künftig eine maximale Versiegelung von ca. 23.650 m<sup>2</sup> durch Haupt- und Nebenanlagen zulässig. Für die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (ca. 5.250 m<sup>2</sup>) wird angenommen, dass 100% versiegelt werden. Insgesamt ist über die vorgenommenen Festsetzungen mit einer maximalen Gesamtversiegelung von ca. 28.900 m<sup>2</sup> zu rechnen<sup>36</sup>.

Die Festsetzung zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien bei der Befestigung von Wegen in den allgemeinen Wohngebieten wird sich vermindern auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen verschiedener Bodenfunktionen auswirken. Die Anforderungen der Planungsweise zum Bodenschutz werden erfüllt.

### **3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei Durchführung der Planung**

Im Vergleich zur Bestandssituation wird zukünftig der Grad der Versiegelung deutlich zunehmen. Die versiegelten Flächen stehen in der lokalen Betrachtung der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung.

Es besteht das planerische Ziel im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, möglichst das gesamte Niederschlagswasser im Vorhabengebiet zurückzuhalten oder zu versickern.

Im Rahmen der Planfortschreibung und Untersetzung des ersten Versickerungskonzepts<sup>37</sup> wurden zusätzliche Bodenuntersuchungen an den konzipierten Schachtlagen sowie Feldversuche nach der Open-End-Methode vorgenommen. Es wurde daraufhin fachgutachterlich festgestellt, dass die zugrundeliegenden Bodenverhältnisse deutlich schlechter für eine Versickerung geeignet sind als auf Grundlage der bisherigen Untersuchungserkenntnisse bislang angenommen.

---

<sup>36</sup> Hier wurden nur Flächen berücksichtigt, die im Bauantrag als GR der Hauptanlage gem. § 19 Abs. 2 BauNVO und Nebenanlage gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nachzuweisen sind. Zuwegungen zum Gebäude, Spielplatzanlagen etc. finden keine Anrechnung.

<sup>37</sup> IGU Günther & Lippick GbR, Berlin, „Konzeptionierung eines Versickerungssystems“ (09/2014)

Nach neuer gutachterlicher Einschätzung ist das bisherige Versickerungskonzept aufgrund der geringen Durchlässigkeit und der starken Verdichtung des Bodens nicht mehr geeignet. Ein neues Konzept zum Umgang mit dem Regenwasser wurde erarbeitet.<sup>38</sup>

Ein Teil des Niederschlages wird auf extensiv begrünten Gebäude-Dachflächen zurückgehalten, die übrigen Dachablaufwässer werden teilweise über dezentral angeordnete, oberflächige Mulden in den hausnahen Grün- und Gartenflächen versickert. Ein anderer Teil des Niederschlagswassers wird auf den intensiv begrünten Tiefgaragendecken zurückgehalten. Wege und Stellplätze dürfen gemäß Festsetzungen nur in Teilversiegelung befestigt werden, sie entwässern in unmittelbar angrenzende Mulden oder in die angrenzenden Straßenflächen. Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wiederum wird über Rinnen und Straßenabläufe gesammelt und über Rigolen (mit Substratfilteranlagen zur Vorreinigung) in den Boden abgeführt. Der Ablauf der Hofflächen ohne Kfz-Verkehr soll flächig in die jeweils zentralen oder in sonstige benachbarte Vegetationsflächen erfolgen. Auch hier sind aufgrund der geringen Versickerungsleistung der anstehenden Böden zusätzliche Rigolenkörper erforderlich.

Die Umsetzung des Versickerungskonzeptes stellt sicher, dass der technisch größtmögliche Teil des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet zurückgehalten, verdunstet oder versickert wird. Eine vollständige Verdunstung oder Versickerung ist nach aktueller fachgutachterlicher Einschätzung bedingt durch widrige Bodenverhältnisse nicht möglich. Ein Teil des Gesamtjahresniederschlags (ca. 23 %) muss folglich in die Kanalisation der Berliner Wasserbetriebe (BWB) abgeleitet werden. Hierfür haben die BWB Einleitbeschränkungen formuliert, die durch die im Konzept gewählten Maßnahmen eingehalten werden. In der Konsequenz gehen von der Realisierung des Vorhabens teilweise erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aus.

### **3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft bei Durchführung der Planung**

Durch das Vorhaben ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen (ca. 940 Fahrten/Tag<sup>39</sup>) zu erwarten, das möglicherweise zu einer geringfügigen Verstärkung der Emissionen jedoch nicht zu einer erheblichen immissionsschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigung des Vorhabengebietes und seiner näheren Umgebung führen wird.

Negative Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse des Untersuchungsraumes durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades können durch grünordnerische Festsetzungen (z.B. Mindestbegrünung, Dachbegrünung) auf ein geringes Maß reduziert werden.

Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse des Umlandes, insbesondere auf die außerhalb des Vorhabengebietes verlaufenden Kaltluftleitbahnen sind nicht zu erwarten.

---

<sup>38</sup> Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Hoppegarten, „Umplanung des bestehenden Entwässerungskonzeptes und Bemessung der wasserwirtschaftlichen Anlagen für das BV WE 0471 Ortolfstraße, Berlin-Treptow/ Köpenick (05/2016)

<sup>39</sup> Ingenieurgemeinschaft Setzpfandt GmbH & Co. KG (2014): WoBeGe – B-Plan XV-29b-1-VE – Ortolfstraße 50-58, Verkehrliche Standortbeurteilung sowie Ergänzung von September 2015 und Dezember 2015

### **3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild bei Durchführung der Planung**

Durch die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die räumlich-städtebauliche Situation des Siedlungsbereiches grundlegend verändert und neu geordnet. Die Neubebauung der bisherigen Freifläche wird eine erhebliche Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes bewirken.

Zur Gewährleistung des angestrebten qualitätvollen Siedlungsbaus wird im neuen Wohnquartier eine verdichtete kleinteilige Gebäudestruktur mit einem differenzierten Angebot an begrünten Freiflächen mit charakteristischen Baumpflanzungen vorgesehen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-29b VE erfolgt eine Umsetzung u.a. durch Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Baugrundstücke und Dachbegrünung, der Pflanzung von Einzelbäumen sowie der Ausweisung von Flächen für Anpflanzungen. Die baulichen Festsetzungen des Bebauungsplans stellen u.a. differenzierte Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken sowie eine Zulässigkeit von maximal zwei bzw. drei Vollgeschossen (teilweise zzgl. Staffelgeschoss) sicher. Erheblich negative Fernwirkungen können dadurch ausgeschlossen werden.

Grünordnerische Festsetzungen (wie z.B. Laub- und Obstbaumpflanzungen) sorgen für eine optische Gliederung des Vorhabengebietes und in Bezug auf die Freiflächengestaltung für einen weitgehend harmonischen Anschluss an die angrenzenden Baugebiete. Ein durchgehender Gehölzstreifen entlang der nördlichen und südlichen Vorhabengebietsgrenze bewirkt einen landschaftsbildwirksamen „grünen Rahmen“ um das neue Siedlungsquartier.

Die geplanten inneren Erschließungsstraßen sowie die Stellplatzanlagen werden durch einen neuen, gleichmäßigen und lockeren Baumbestand begrünt und gegliedert. Mit der Umsetzung der Planung werden sich sowohl innere als auch die äußeren Erschließungsfunktionen verbessern.

Der Anger in der östlichen Vorhabengebietshälfte (WA5) stellt einen zentralen Aufenthaltsbereich für das neue Wohnquartier und die nähere Umgebung dar. Er nimmt für das neue Wohnquartier sowie den umgebenden Wohnnutzungen begrünte und öffentlich begehbbare Fläche mit Kinderspielplatz (Spielplatz, Spiel- und Liegewiese), Aufenthaltsräume (Platz, Promenade) sowie sonstige Freiflächen (mit Obstbaumpflanzungen) auf. Es sind differenzierte Spiel-Angebote für verschiedene Altersgruppen vorgesehen. Weitere Spielflächen werden u.a. in den einzelnen Hofflächen sowie in den gemeinschaftlichen Garten- und Freiflächen (u.a. am Brunolfweg) angelegt.

### **3.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter bei Durchführung der Planung**

Die Durchführung der Planung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

Alle Planungen im Geltungsbereich müssen sich jedoch an den allgemeinen Anforderungen des Denkmalschutzes orientieren.

### **3.1.8 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete und –objekte bei Durchführung der Planung**

Durch das Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten zu erwarten.

Bei notwendiger Fällung gemäß BaumSchVO geschützter Bäume ist eine behördliche Genehmigung einzuholen. Insgesamt ist mit der Fällung von 12 geschützten Einzelbäumen zu rechnen. Der Ersatzbedarf wird nach Biotopwertverfahren (unter Berücksichtigung der Vorgaben der BaumSchVO) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt. Eine zusätzliche Kompensationsermittlung nach BaumSchVO ist dann nicht mehr erforderlich. So werden Doppelbewertungen vermieden.

Eine artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt in Kapitel 3.1.11.

### **3.1.9 Wechselwirkungen**

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z.B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filtrierung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten.

### **3.1.10 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Grundsätzlich sind verschiedene Entwicklungsrichtungen auf der Fläche denkbar, wenn die Planung nicht durchgeführt wird: Die Fortschreibung der jetzigen Nutzung als Wiese, ohne Mahd eine Sukzession bis zum Waldstatus und eine Bebauung nach § 34 BauGB ohne Bebauungsplanverfahren.

Würde die Planung nicht umgesetzt, sondern die Fläche weiterhin regelmäßig gemäht werden, ist von einem Fortbestand der großflächig zusammenhängenden, überwiegend grasgeprägten Vegetationsstrukturen zu rechnen. In den Randbereichen und den Gartenbrachen im südöstlichen Teilbereich würden vermehrt Pioniergehölze höher und dichter aufwachsen. Die Wiese würde weiterhin als Hundeauslaufgebiet genutzt. An der Unzugänglichkeit der Fläche für Erholungsnutzung würde sich nichts ändern.

Bei Aufgabe der aktuellen extensiven Pflege in Form von Mahd ist ein großflächiges Aufkommen von Gehölzaufwuchs anzunehmen, welches sich über ein Verbuschungs- und Vorwaldstadium bis hin zum Wald entwickeln würde. Der mit der aktuellen Planung verbundene wesentliche Umweltaspekt einer großflächigen Neuversiegelung bliebe aus.

Die Fläche ist gemäß Flächennutzungsplan aber für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen. Für das Vorhabengebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, das Bebauungsplanverfahren des XV-29b wurde nicht weitergeführt. Aufgrund seiner Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt eine theoretische Bebaubarkeit des Bereiches nach § 34 BauGB vor. Entsprechend der prägenden Nutzungsstruktur wäre Wohnen zulässig, untergeordnete wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen sind nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Ei-

ne mögliche Grundstücksüberbauung könnte mit einer GRZ von 0,2 für Haupt- und Nebenanlagen und einer Wohnbebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig sein.

### 3.1.11 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach § 15 BNatSchG ist das Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten zu beachten. Im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchung<sup>40</sup> wurde festgestellt, dass das Untersuchungsgebiet Lebensraum von europäischen Brutvögeln ist. Hinweise auf das Vorkommen von Fledermausquartieren im Geltungsbereich konnten nicht erbracht werden. Geeignete Baumhöhlen in Altbäumen bzw. Nischen an Gebäuden gibt es als dauerhaft geschützte Lebensstätte im Untersuchungsgebiet nicht.

Bei den durch die Planung betroffenen Brutvogelarten (innerhalb der geplanten Bauflächen) handelt es sich um Freibrüter, die in jedem Jahr ein neues Nest anlegen. Höhlenbrüter kommen innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht vor. Höhlenbrüter wurden als Nahrungsgast angetroffen. Sie siedeln aber in den benachbarten Gärten (z.B. Haus- und Feldsperling, Blau- und Kohlmeise). Der bevorzugte Lebensraum der im Untersuchungsgebiete brütenden Arten ist als gebüsch- und baumreicher Park und Garten charakterisiert. Diese Arten kommen im Gebiet ausschließlich innerhalb der wenigen, mit Gehölzen bestandenen Flächen vor. Bodenbrüter sind wahrscheinlich u.a. aufgrund des hohen Prädationsdruckes (Katzen) unterrepräsentiert. Darüber hinaus führt die relative Strukturarmut im größten Flächenanteil zu einem Mangel an geeigneten Habitatstrukturen. Für Wiesenbrüter sind die Störeinflüsse zu groß.

Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einer sicheren Aufgabe des Nestes geschützt. Keine der Arten ist in ihrem Bestand gefährdet. Die Bundesrepublik Deutschland ist daher für eine mögliche Bestandssicherung nicht in hohem Maße verantwortlich, so dass keine Art betroffen ist, für die sich ein besonderer Schutz nach § 54 Abs. 1 (2) ergibt.

Die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten bleibt auch bei einer Neubebauung des Grundstücks im räumlichen Zusammenhang erhalten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Ein Ausweichen in umliegende Flächen ist grundsätzlich möglich. Die festgestellten Populationen befinden sich (bis auf zwei Ausnahmen: Girlitz und Feld-Sperling, die aktuell in Berlin zu den im Brutbestand rückläufigen Arten gezählt werden) in einem überwiegend guten Erhaltungszustand, so dass sich die Brutplatzverluste nicht erheblich auf die jeweiligen Erhaltungszustände der lokalen Populationen auswirken. Der Bestand lokaler Populationen ist durch die Umsetzung der Planungen nicht gefährdet.

Es konnten keine Nachweise bzw. Hinweise auf ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse erbracht werden. Eine dauerhafte Besiedlung der Fläche durch Zauneidechsen wird fachgutachterlich ausgeschlossen. Grund hierfür ist v.a. das Fehlen geeigneter Lebensraumstrukturen.

Auch das Vorhandensein von Fortpflanzungsstätten weiterer streng geschützter Arten wird wegen des Fehlens geeigneter Lebensräume, z.B. Gewässer für Lurche und Libellen sowie höhlenreiche Altbäume für Fledermäuse und xylobionte Käfer ausgeschlossen.

---

<sup>40</sup> Jens Scharon (Oktober 2013): Faunistische Untersuchung zum Vorkommen der Brutvögel, Zauneidechse *Lacerta agilis* und geschützter Lebensstätten auf der Fläche des Bebauungsplanes Nr. XV-29b-1 VE in Berlin Treptow-Köpenick (Altglienicke)



Eine Beräumung des Geländes (insbesondere die Fällung der Bäume) muss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit für Vögel vorgenommen werden. Ein Verstoß gegen das Tötungs- bzw. das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG kann durch eine solche Bauzeitenregelung abgewendet werden.

**Unter Berücksichtigung der dargestellten Schutzmaßnahmen können die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG abgewendet werden.**

### 3.2 Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff vermieden oder gemindert werden kann. Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf auf einer bereits vorgennutzten Fläche und in verkehrstechnisch sowie planungsrechtlich erschlossenen Bereichen zu decken, um den Eingriffsumfang z.B. durch Erschließung zu verringern.

Die Bestandssituation innerhalb des Vorhabengebietes stellt sich als vollständig anthropogen überprägt dar.

Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen naturschutzrechtlichen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Planung ermöglichten Maßnahmen auch schon vor der planerischen Entscheidung möglich waren. Denn gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Derzeit wäre planungsrechtlich eine Wohnbebauung gemäß § 34 BauGB mit einer GRZ<sub>max</sub> von 0,2 (inkl. Haupt- und Nebenanlagen) zulässig. Zur Berücksichtigung bestehender Baurechte im WA wird eine verursacherbezogene Eingriffsbewertung durchgeführt. Es bestehen keine Baurechte im Bereich der öffentlichen und privaten Straßen.

Die eingriffsrelevante Veränderung ist durch Überbauung und Auswirkungen auf die naturschutzrechtlichen Schutzgüter gekennzeichnet. Die Eingriffsermittlung erfolgt in Anlehnung an das ausführliche Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin.

Im gesamten Vorhabengebiet ist mit dem Verlust des Vegetationsbestandes zu rechnen. Der Verlust von ruderalisierten Gras- Staudengesellschaften sowie der Gehölzbestände wird durch geeignete, noch zu konkretisierende Maßnahmen kompensiert.

Maßnahmen wie z.B. die Anlage hochwertiger bepflanzter Freiflächen, die Pflanzung von Bäumen (entlang der neuen Erschließungsstraßen und auf den Wohngrundstücken) sowie extensive Dachbegrünungen sollen festgesetzt werden. Es soll im Folgenden geprüft werden, ob der entstehende Kompensationsbedarf innerhalb des Geltungsbereichs abgedeckt werden kann.

Im Rahmen der Baufeldfreimachung bzw. Beräumung wird es zum Verlust von geschützten Bäumen kommen. Zur Kompensation für den Verlust von geschützten Einzelbäumen sind entsprechende Ersatzpflanzungen durchzuführen. Im Rahmen des Verfahrens wurden Festsetzungen definiert, die zu einer Durchgrünung der neuen Siedlung beitragen. Dazu werden auch Einzelbaumpflanzungen gehören. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Zahl an zu fällenden Bäumen kann sichergestellt werden, dass der erforderliche Ersatz vollständig innerhalb des Vorhabengebietes umgesetzt werden kann.

### **Baumschutz**

Die Fällung geschützter Bäume bedarf der behördlichen Genehmigung, die als Fällantrag im Rahmen der Baugenehmigung zu beantragen ist. Der Ausgleich für zu fällende Bäume wird im Bebauungsplanverfahren abschließend geklärt. Der Ersatzbedarf wird nach Biotopwertverfahren im Rahmen der Eingriffsermittlung abschließend ermittelt. Eine zusätzliche Kompensationsermittlung nach BaumSchVO ist dann nicht mehr erforderlich.

### **3.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB**

Zur umfassenden Ermittlung des Eingriffs- und Ausgleichsumfanges des Vorhabens wird das 'Ausführliche Verfahren' zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin<sup>41</sup> herangezogen.

Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff überhaupt kompensationspflichtig ist und ob er vermieden oder gemindert werden kann.

Aufgrund des geringen Grades an bestehender Vorbeeinträchtigung des Vorhabengebietes wurde bereits frühzeitig von einem Eingriffstatbestand ausgegangen. In der Konsequenz wurden im Rahmen der sukzessiven Projektentwicklung (VE-Plan) mittels geeigneter Grünfestsetzungen Ausgleichsmaßnahmen im Vorhabengebiet gesichert.

#### **3.3.1 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Zur Vermeidung bzw. Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- *Reaktivierung einer Landwirtschaftsbrache*
- *schichtgerechte und sachgemäße Behandlung, Lagerung und Einbau von autochthonen Böden*
- *Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien bei der Anlage von Wegen und Stellplätzen*
- *Festsetzung und Empfehlung von Pflanzlisten mit v.a. heimischen, standortgerechten Pflanzen*
- *Verwendung von trockenheitsresistenten Arten*

---

41 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2013): Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin, Berlin

- *Erhalt von randlichen Gehölzbeständen (Nord- und Südkante des Plangebiets)*
- *Berücksichtigung einer Mindestbepflanzung in den Wohngebieten sowie entlang der Verkehrsflächen und zwischen den Stellplätzen*
- *Anlage von Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen und Baustraßen außerhalb des Traufbereiches von Bäumen*
- *Anlage extensiver Dachbegrünung*
- *Mindestüberdeckung von Tiefgaragen zur Sicherung von Pflanzenstandorten*
- *besondere Anlage und Ausrichtung von Wohngebäuden zur Vermeidung insbesondere erheblicher Beeinträchtigungen durch Lärm*
- *Durchführung von Abriss-, Fäll- und Räumungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode von Vögeln (März bis September).*

### **3.3.2 Eingriffsbeurteilung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB**

Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen naturschutzrechtlichen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Planung ermöglichten Maßnahmen auch schon vor der planerischen Entscheidung möglich waren.

Für das Vorhabengebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Aufgrund seiner Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt eine theoretische Bebaubarkeit des Bereiches nach § 34 BauGB vor. Entsprechend der prägenden Nutzungsstruktur wäre Wohnen zulässig, untergeordnete wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen sind nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Eine mögliche Grundstücksüberbauung könnte mit einer GRZ von 0,2 für Haupt- und Nebenanlagen und einer Wohnbebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig sein.

Zur Berücksichtigung bestehender Baurechte erfolgt eine verursacherbezogene Eingriffsbewertung. Eingriffsverursacher sind: Die Allgemeinen Wohngebiete (WA1-5), die öffentlichen sowie die privaten Verkehrsflächen. Baurechte bestehen nach § 34 BauGB nur für die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete (WA) und werden bei der Festlegung des Ausgleichsumfangs berücksichtigt.

Die eingriffsrelevante Veränderung ist durch Überbauung und Auswirkungen auf die naturschutzrechtlichen Schutzgüter gekennzeichnet.

#### **Anwendbarkeit der Wertträger / Festlegung des Untersuchungsrahmens**

Für die Eingriffsbewertung gemäß dem Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin stehen nach dem 'ausführlichen Verfahren' insgesamt 19 Wertträger zur Verfügung. Nachfolgend wird erläutert, welche Wertträger nicht in der Bewertung berücksichtigt wurden.

Da innerhalb des Geltungsbereiches keine Oberflächengewässer vorkommen, werden die Wertträger Gewässerstrukturgüte sowie Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss nicht berücksichtigt.

Im Vorhabengebiet ist vor dem Eingriff keine nennenswerte Erholungsfunktion zu verzeichnen. Gemäß Handlungsanleitung wird daher auf die Berücksichtigung des Wertträgers Freiheit von akustischen und/oder geruchlichen Beeinträchtigungen verzichtet.

### 3.3.2.1 Bewertung des Zustandes vor Durchführung des Eingriffs

Nachfolgend werden die erhobenen Bestandsdaten in tabellarischer Form für jeden Wertträger getrennt bewertet und entsprechend begründet. Das Gebiet ist, je nach Ausprägung (z.B. versiegelt nicht versiegelt), unterschiedlichen Wertstufen zuzuordnen.

#### Tabellarische Zusammenfassung der Bestandssituation vor dem Eingriff

| Abiotische Komponenten des Naturhaushaltes                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wertträger                                                                    | ordinale Werteinstufung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktionen für die Naturgeschichte | <p><u>hoch</u>: - Böden besitzen eine hohe Bedeutung für die „Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt“ und „die Puffer- und Filterfunktion“ sowie eine mittlere Bedeutung für die „Archivfunktion für die Naturgeschichte“ jedoch nur eine geringe Bedeutung für die „Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften“</p> <p><u>mittel</u>: - Böden besitzen eine mittlere Bedeutung für die „Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt“ und die „Puffer- und Filterfunktion“</p> <p><u>sehr gering</u>: - die Fläche ist voll versiegelt</p> | <p>Kleinflächig (die sog. „Hubschrauberfläche“) wird der Boden des Vorhabengebiets in den Planungshinweisen zum Bodenschutz (2010, geändert 2015) der Kategorie Böden mit sehr hoher Schutzwürdigkeit zugeordnet</p> <p>Abgesehen von der Lebensraumfunktion werden in diesem Bereich alle relevanten Bodenfunktionen mit hoch bzw. mittel bewertet.</p> <p>Es wird von der Punktzahl 12 aufgrund der gleichzeitig mittleren Bedeutung für die „Archivfunktion ...“ und der nur geringen Bedeutung für die „Lebensraumfunktion ...“ um -1 Wertpunkt abgewichen.</p> <p>Der überwiegende Anteil der Böden im Geltungsbereich ist jedoch stark beeinträchtigt und wird in den Planungshinweisen zum Bodenschutz (2010, geändert 2015) der Kategorie Böden mit mittlerer Schutzwürdigkeit zugeordnet. Hier sind die Beeinträchtigungen so groß, dass alle Bodenfunktionen, ausgenommen der „Puffer- und Filterfunktion“ sowie der „Regelungsfunktion für das Wasser“ (beide mit mittel bewertet), mit gering bewertet werden.</p> <p>Versiegelungen sind nur in vergleichsweise geringem Umfang vorhanden.</p> |
| Abflussbildung und Wasserhaushalt                                             | <p><u>sehr hoch</u>: - Flächen mit einem Gesamtabfluss &lt; 39 %, Versickerung &lt; 40 % des durchschnittlichen Jahresniederschlags</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Der Versiegelungsgrad beläuft sich im Geltungsbereich auf ca. 3 %. Aufgrund ihrer Kleinflächigkeit werden teil- und voll versiegelte Flächen hier vernachlässigt.</p> <p>Abweichend von den Darstellungen des Digitalen Umweltatlas wird bei detaillierter Betrachtung des Vorhabengebiets eine einheitliche, zusammenfassende Bewertung vorgenommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| Abiotische Komponenten des Naturhaushaltes                                               |                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wertträger                                                                               | ordinale Werteinstufung                                                                                                                              | Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                          |                                                                                                                                                      | Insgesamt besitzt die Fläche aufgrund der lokalen Abfluss- und Versickerungswerte bedingt durch den geringen Versiegelungsgrad eine insgesamt sehr hohe Bedeutung für den Wasserhaushalt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Vorhandensein von Kaltluftleitbahnen (a) und Kaltluftabflüssen für den Luftaustausch (b) | <u>nicht vorhanden:</u> - Luftaustausch zwischen Kaltluftentstehungsgebieten und belasteten Siedlungsgebieten nicht vorhanden                        | Gemäß Umweltatlas "Planungshinweise Stadtklima (2015)" (gibt es keine Kaltluftleitbahnen bzw. Kaltluftabflüsse im Untersuchungsgebiet.(a)<br>Der großen Wiesenbrache im Vorhabengebiet ist eine wichtige Kaltluftentstehungsfunktion zuzuschreiben, jedoch wird dem Gebiet kein belasteter Siedlungsbereich zugeordnet. Ein Kaltluftabfluss in unmittelbar angrenzende Siedlungsflächen findet nur in unerheblichem Maße statt. (b)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Stadtklimatische Funktion                                                                | <u>gut:</u> - Grünfläche mit hoher stadtklimatischer Bedeutung, Kaltluftentstehungsgebiete mit Zuordnung zu Siedlungsräumen mit günstigem Kleinklima | Abweichend von den Darstellungen des Digitalen Umweltatlas (Karte Planungshinweise Stadtklima 2015) wird der Wiesenfläche des Vorhabengebietes nur eine hohe Wertstufe zugewiesen, weil sie keine konkrete Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen hat. Die angrenzenden Siedlungsflächen werden im Umweltatlas als klimatisch günstige Siedlungsräume klassifiziert.<br><br>Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades, der überwiegend geschlossenen Vegetationsdecke und dem dominanten Offenlandcharakter besitzt der Großteil des Vorhabengebiets eine wichtige klimatische Funktion v.a. für die Kaltluftentstehung.<br><br>Der Bereich der Gartenbrache (ehemalig als Reihengarten durch Anlieger genutzt) ist ebenfalls nahezu unversiegelt und weist einen lockeren bis stellenweise dichten Gehölzbestand auf. Abweichend von den Darstellungen des Digitalen Umweltatlas (s.o.) wird bei kleinräumiger funktionaler Bewertung keine Differenzierung zu der Wiesenfläche vorgenommen, auch wenn den Vegetationsstrukturen v.a. auch eine Frischluft- und etwas weniger eine Kaltluftproduktion zugeschrieben wird. |

| Biotische Komponenten des Naturhaushaltes |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Werträger                                 | ordinale Werteinstufung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Biotopwert                                | <p>Die wertvollsten Bereiche sind hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde ruderale Staudenfluren mit Gehölzbewuchs (Deckungsgrad 10-30 %) (032432), Laubgebüsch frischer Standorte, überwiegend heimische Arten (071021) sowie Gartenbrachen (10113).</p> <p>Den größten Flächenanteil nimmt eine ruderale Wiese verarmter Ausprägung (051132) ein. Nur ein relativ kleiner Teil des Geltungsbereiches ist mit Gehölzen bestanden.</p> <p>Der geschützte und nicht geschützte Baumbestand (07152) wurde ebenfalls bewertet. Dabei wurde der nicht geschützte Baumbestand im Zusammenhang mit den Gartenbrachen bewertet.</p> <p>Zudem kommen artenarme Zier-/Parkrasen sowie Nutz- und Ziergartenstrukturen und Wege unterschiedlicher Beschaffenheit vor.</p> | <p>Für die Erfassung und Bewertung der Biotopausstattung wurde eine terrestrische Biotoptypenkartierung erstellt, deren Flächenabgrenzung luftbildunterstützt präzisiert wurde. Die erstellte Kartierung umfasst die Abgrenzung und Bewertung der betroffenen Biotope gemäß der Berliner Ausführungsvorschrift (SENSTADT 2000, HEMEIER 2003) sowie eine Erfassung und Bewertung des im Gebiet vorhandenen Baumbestandes. Als Wertpunkte pro 1.000 m<sup>2</sup> wurden die Biotopwerte (d.h. Grund- und Risikowert) des jeweiligen Biototyps der Liste (2004) angesetzt.</p> <p>Das Bewertungsverfahren sieht vor, dass nur die 18 geschützten Bäume eine Einzelbewertung erhalten. Die nicht geschützten Bäume (ca. 37 im Vorhabengebiet) sind Wertbestandteil der Gartenbrachflächen.</p> |
| Biotopverbund                             | <u>nicht vorhanden</u> : - Fläche hat keine Bedeutung für den Biotopverbund                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Laut Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ (1994, akt. Stand 2006) wird dem Vorhabengebiet keine besondere Biotopverbundfunktion zugeschrieben.</p> <p>Die Artenschutzrechtliche Untersuchung hat ergeben, dass im Vorhabengebiet keine Arten vorkommen, die zwingend auf das Vorhabengebiet als Biotopverbund angewiesen sind.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| Landschaftsbild / Erholung                     |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Werträger                                      | ordinale Werteinstufung                                                                                                                        | Begründung                                                                                                                                                        |
| Erkennbarkeit des Stadt- und / oder Naturraums | <u>Sehr hoch</u> : Anteil naturräumlich geprägter Landschaftsteile an der Fläche des Eingriffsraumes von mind. 75 % und/ oder quartierstypisch | Die weitläufige Wiese im Vorhabengebiet stellt als (ehem.) Landwirtschaftsfläche im Gebiet der Teltow-Hochfläche ein landchaftstypisches, kulturgeprägtes Element |

| Landschaftsbild / Erholung                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wertträger                                                                                                    | ordinale Werteinstufung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                               | pische Bebauungs-/ Freiraumstrukturen von mind. 50 % vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>dar. Auch die restlichen Obstbäume in ehemaligen Gartenparzellen in der südöstlichen Teilfläche zählen u.a. mit zu den charakteristischen Landschaftsstrukturen der Obstbaumsiedlungsbereiche in Altglienicke. Allerdings wird die Landwirtschaftsfläche gar nicht mehr bewirtschaftet sondern nur noch gelegentlich (mind. 1x jährlich) gemäht, v.a. um einen flächigen Gehölzaufwuchs zu vermeiden.</p> <p>Elemente für die naturräumliche Erkennbarkeit, wie z.B. Pfuhe oder eiszeitliche Schmelzwasserrinnen sind nicht im Vorhabengebiet vorhanden.</p> <p>Das Vorhabengebiet ist nahezu unversiegelt, kleinflächige Bebauungen sind nur in Form weniger Schuppen im Bereich der Gartenbrachen vorhanden. Quartierstypische Bebauungsstrukturen sind im Vorhabengebiet selbst nicht vorhanden.</p>                                                                                                                                                                                          |
| Anteil landschaftstypischer und / oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt | <p><u>hoch:</u></p> <p>- <b>Flächenanteil landschaftstypischer</b> und/oder gestalterisch wertvoller <b>Elemente</b> oder prozentualer Anteil an der Zahl der Einzelelemente von 50 bis 90% gegenüber den landschaftsuntypischen Elementen oder</p> <p>- <b>hohe Vielfalt an gestalterisch wertvollen Strukturen</b> (Freiflächen und Bebauung) auf der Fläche (bei <b>Wahrung eines harmonischen Gesamteindrucks</b>)</p> | <p>Die großflächige Landwirtschaftsbrache stellt (gemäß LaPro, Tab. 9) im Gebiet der Teltow-Hochfläche und v.a. auch im Ortsteil Altglienicke ein landschaftstypisches Element dar. Auch die Landschaftsstrukturen des Gartenbrache-Bereichs (teilweise hohe Einzelbäume, heterogener Baum- und Gehölzbestand im kleinflächigen Wechsel mit ehemaligen Rasen- und Beetflächen) innerhalb der sog. „Hubschrauberfläche“ sind als gestalterisch wertvoll einzustufen. Sie bilden eine interessante Randkulisse der weiten Wiese. Die Wiese selbst weist ansonsten nur eine geringe Strukturvielfalt auf, vermittelt dafür aber einen überwiegend harmonischen, in sich homogenen Gesamteindruck.</p> <p>Einzige landschaftsuntypische Elemente sind der vergleichsweise kleinflächige, etwa 1,50 m hohe Erdwall parallel zur Schönefelder Chaussee sowie eine ebenfalls parallel, westlich der Chaussee verlaufende, jedoch auch aus dem Vorhabengebiet heraus deutlich wahrnehmbare Freileitung.</p> |

| Landschaftsbild / Erholung  |                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wertträger                  | ordinale Werteinstufung                                                                                           | Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                             |                                                                                                                   | <p>Der Flächenanteil untypischer Elemente liegt demnach unter 10 %.</p> <p>Die Nutzungs- und Strukturvielfalt der großen Wiesenfläche werden jedoch als gering bewertet.</p> <p>Auf die gesamte Vorhabengebietsgröße bezogen ist die Vielfalt gestalterisch wertvoller Strukturen allenfalls als hoch einzustufen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| visuelle Ungestört-<br>heit | <u>mittel</u> : - deutlich wahrnehmbare, aber nicht dominierende anthropogene Überformung sowie störende Elemente | <p>Das Gebiet ist vollständig anthropogen überformt. Sowohl auf den gehölzreichen Gartenbrachen als auch auf der großflächigen, brachliegenden Landwirtschaftsfläche sind die anthropogenen Überformungen deutlich sichtbar. Identitätsstiftende Sichtbeziehungen gibt es im vollständig umbauten Vorhabengebiet nicht.</p> <p>Das Vorhabengrundstück ist entlang seiner Nord- und Südgrenze überwiegend von Gebüsch und Hecken (auf den Nachbargrundstücken) umgeben. Entlang der Schönefelder Chaussee verläuft an der Nordwestkante ein etwa 1,50 m hoher, bewachsener Erdwall.</p> <p>Eine etwa 25 m hohe Freileitung verläuft unmittelbar westlich der Schönefelder Chaussee quer zum Vorhabengebiet und ist aufgrund der offenen Sichtbeziehung deutlich wahrzunehmen. Sie sticht aus dem überwiegend ein- bis zweigeschossigen Bauten trotz einiger Großbäume (v.a. auf Nachbargrundstücken) aus dem Siedlungsgebiet hervor.</p> <p>Der bis zu ca. 15 m hohe Baumbestand innerhalb der sog. „Hubschrauberfläche“ bildet eine wichtige Kulisse vor dem südlich verlaufenden Doppelhaus-Riegel.</p> |
| Freiflächen-<br>versorgung  | <u>gering</u> : - geringe Bedeutung des Freiraumes                                                                | Das Vorhabengebiet selbst ist als Brachfläche nicht in der Bewertung der Wohngebiete bezüglich der Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen aufgeführt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



| Landschaftsbild / Erholung                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wertträger                                           | ordinale Werteinstufung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Die umliegenden Wohngebiete werden allerdings als „nicht versorgt“ dargestellt (<math>&lt; 0,1 \text{ m}^2 / \text{EW}</math>). Demzufolge hätte das Vorhabengebiet eine sehr hohe Bedeutung für angrenzende Siedlungsflächen. Jedoch ist das Vorhabengebiet offiziell nicht für die Öffentlichkeit zugänglich, sondern eingezäunt. Darüber hinaus ist der Anteil an privaten bzw. halböffentlichen Freiräumen in den Wohngebieten als hoch eingestuft.</p> <p>Daher wird die gesamte Fläche des Vorhabengebiets als <u>gering</u> eingestuft.</p>                                                                                                                                                                                                   |
| Innere und äußere Erschließung / Verbindungsfunktion | <p><u>gering:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Freiraum ist gem. seiner natur- und landschaftsbezogenen Nutzung und Charakteristik nicht erschlossen</li> <li>- äußere Anbindung bzw. Erschließung fehlt</li> <li>- Fläche hat keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge</li> <li>- Freiraum ist mit anderen erholungsrelevanten Freiräumen nicht verbunden und/oder besitzt selbst keine Verbindungsfunktion</li> </ul> | <p>Es handelt sich bei dem Planungsgebiet nicht um einen öffentlich zugänglichen Freiraum, daher ist dieses Kriterium auf ‚Null‘ zu setzen. Dies gilt, auch wenn durch einen Eingriff eine Überbauung erholungsrelevanter Flächen erfolgt.</p> <p>Das Vorhabengebiet stellt sich vollständig als unbebaute Grünfläche mit nur einer zentralen Wegebeziehung dar.</p> <p>Die äußere Anbindung über die angrenzenden Straßen ist grundsätzlich gewährleistet, auch eine Buslinie verkehrt auf der Ortolfstraße.</p> <p>Das Vorhabengebiet befindet sich in der Nähe vom Landschaftspark „Rudow“ (Entfernung ca. 200 m), einer wichtigen Grün- und Freifläche im erweiterten Betrachtungsraum.</p> <p>Die Fläche hat jedoch keine Verbindungsfunktion.</p> |

### 3.3.2.2 Bewertung des prognostizierten Zustandes nach Durchführung des Eingriffs

Der Umweltzustand der „Nach-Eingriffs-Situation“ wird analog zu Kapitel 3.3.2.1 bewertet.

Besonders bei der Beschreibung der Biotoptypen in der Nach-Eingriffs-Situation verlangt die Anleitung zur Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen im Land Berlin einen Konkretheitsgrad, der auch in Bebauungsplänen mit Vorhabenbezug nicht für alle Flächen genau erreicht

werden kann. Es werden daher Annahmen bzgl. der künftigen Ausgestaltung getroffen. Der Nach-Eingriffszustand beinhaltet bereits Grünfestsetzungen mit Ausgleichswirkung.

#### Tabellarische Zusammenfassung des geplanten Zustands nach dem Eingriff

| Abiotische Komponenten des Naturhaushaltes                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wertträger                                                               | ordinale Werteinstufung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturschicht | <p><u>mittel</u>: - Böden besitzen eine mittlere Bedeutung für die „Regulationsfunktion für den Wasserhaushalt“ und „die Puffer- und Filterfunktion“</p> <p>gering: - Böden mit einer mittleren Bedeutung für die Regulationsfunktion für den Wasserhaushalt“ <b>oder</b> die „Puffer- und Filterfunktion“ <b>oder</b> alle Bodenfunktionen sind gering bewertet.</p> <p><u>sehr gering</u>: - die Fläche ist voll versiegelt</p> | <p>Einem Teil der Böden innerhalb des Geltungsbereiches („Hubschrauberfläche“) wird in den Planungshinweisen zum Bodenschutz (2010, geändert 2015) die Kategorie Böden mit sehr hoher Schutzwürdigkeit zugeordnet (Bewertung: „hoch“). Aufgrund der gemäß Baukonzept zu erwartenden umfangreichen Neubebauung ist für den überwiegenden Anteil dieser Teilfläche zumindest eine temporäre Beeinträchtigung der Bodenstrukturen zu erwarten. Die „Archivfunktion“ wird durch Erdarbeiten dauerhaft beeinträchtigt. Die temporären Beeinträchtigungen können zumindest teilweise durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bodenlockerung) wieder ausgeglichen, jedoch wird hier ein dauerhafter Wertverlust angenommen und daher eine Abstufung in die Kategorie „mittel“ vorgenommen.</p> <p>Bodenflächen, die in den Planungshinweisen zum Bodenschutz (2010, geändert 2015) der Kategorie Böden mit mittlerer Schutzwürdigkeit zugeordnet waren, werden künftig teilversiegelt (Stellplätze, Hofflächen, Wege) oder durch Tiefgaragen unterbaut (Mindestüberdeckung 60 cm). Ein Teil der Bodenfunktionen bleibt in eingeschränktem Maße erhalten (Puffer-/Filterfunktion, Lebensraumfunktion, Regulationsfunktion für den Wasserhaushalt).</p> <p>In den Bereichen der neuen Gebäude, der Verkehrsflächen, der Stellplatz-Zufahrten, der Müll-Standorte und deren Vorflächen ist gemäß städtebaulichem Konzept mit einem Versiegelungsgrad von 100 % zu rechnen.</p> |
| Abflussbildung und Wasserhaushalt                                        | <u>sehr hoch</u> : - Flächen mit einem Gesamtabfluss < 39 %, Versickerung < 40 % des durchschnittlichen Jahresniederschlags                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Die unversiegelten Flächen besitzen nach wie vor eine zusammenfassend sehr hohe Bedeutung für den Wasserhaushalt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| Abiotische Komponenten des Naturhaushaltes                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Werträger                                                                        | ordinale Werteinstufung                                                                                                                                                                                                                                                                      | Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen künftig eine Versiegelung (inkl. Teilversiegelung, Tiefgaragen und Gründächern) von ca. 28.900 m<sup>2</sup>, was einem Flächenanteil von etwa 58 % entspricht.</p> <p>Das neu entwickelte Versickerungskonzept sieht weiterhin den Rückhalt und die Versickerung des Großteils des anfallenden Niederschlags im Plangebiet vor.</p> <p>Ca. 23 % des Gesamtjahresniederschlags stehen der Versickerung/Verdunstung nicht mehr zur Verfügung, sondern werden in die Kanalisation abgeführt. Es werden infolgedessen zum Teil erheblich negative Auswirkungen auf die Abflussbildung und den Wasserhaushalt erwartet. Die Kriterien der Wertstufenzuordnung sind Es werden zum Teil erheblich negative Auswirkungen auf die Abflussbildung und den Wasserhaushalt erwartet. Die Kriterien der Wertstufenzuordnung werden zwar grundsätzlich weiterhin erfüllt, jedoch erfolgt aufgrund der ca. 23%igen Verlustrate eine Reduzierung bei diesem Werträger gegenüber dem Vor-Eingriffs-Wert.</p> |
| Vorhandensein von Kaltluftleitbahnen und Kaltluftabflüssen für den Luftaustausch | <u>nicht vorhanden</u> : - Luftaustausch zwischen Kaltluftentstehungsgebieten und belasteten Siedlungsgebieten nicht vorhanden                                                                                                                                                               | Das Vorhaben hat in Bezug auf diesen Werträger keine Auswirkungen auf die Bestandssituation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Stadtklimatische Funktion                                                        | <u>Gut - mittel</u> : klimatisch günstiger Siedlungsräume<br>Bewertungskategorie nach VDI: Sehr günstig oder günstig, vorwiegend offene Siedlungsstruktur mit hohem Durchgrünungsgrad, (meist) guter Durchlüftung und klimarelevanter Unterstützung der Kaltluftströmung, günstiges Bioklima | <p>Die unversiegelten Garten-, Grün- und Freiflächen des Vorhabengebietes werden auch nach der Realisierung der Planung als klimatische Ausgleichsräume (kleinräumig) Funktionen erfüllen.</p> <p>Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen werden zu 100 % versiegelt, d.h. es werden insgesamt ca. 5.250 m<sup>2</sup> negativ in die stadtklimatische Bilanz eingestellt. Von den neuen Gebäuden werden etwa 5.000 m<sup>2</sup> der Dachflächen nicht begrünt und gehen ebenfalls negativ in die Bilanz ein. Gleiches gilt für die Stellplatz-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| Abiotische Komponenten des Naturhaushaltes |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wertträger                                 | ordinale Werteinstufung | Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                            |                         | <p>Zufahrten, Terrassen und Müllstandorte (zusammen ca. 2.700 m<sup>2</sup>).. Insgesamt sind also ca. 12.950 m<sup>2</sup> vollversiegelt.</p> <p>Auf den versiegelten Flächen verdunstet weniger Niederschlagswasser, was dazu führt, dass die Verdunstungskühle vermindert wird. Die geplanten Hochbauten (2- bis 3-geschossig, teilweise zzgl. Staffelgeschoss) verstärken diesen Effekt durch die zusätzliche Erwärmung der Baukörper.</p> <p>Die Festsetzungen zu extensiven Dachbegrünungen vermindern die negativen Auswirkungen auf die stadtklimatische Funktion in erheblichem Maße. Auch die Festsetzungen von Einzelbäumen und Pflanzflächen tragen zur Minderung negativer Auswirkungen auf das Stadtklima bei.</p> <p>Es verbleiben zu kompensierende Beeinträchtigungen.</p> |

| Biotische Komponenten des Naturhaushaltes |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wertträger                                | ordinale Werteinstufung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Begründung                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Biototypenbewertung                       | <p>Die im Bestand dargestellten Flächen werden durch die Realisierung der Planung nahezu vollständig überprägt. Nur Teile der linearen Gehölzstrukturen und einige Einzelbäume im Südosten des Vorhabengebietes bleiben erhalten.</p> <p>Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist mit einer maximalen Neuversiegelung von ca. 58 % zu rechnen. Die verbleibenden Freiflächen sind vor allem gärtnerisch gestaltete, private und gemeinschaftliche Garten- und Freiflächen.</p> <p>Höhere Biotopwerte werden in den Flächen für Anpflanzungen (a+b) angesetzt. Mindestens 60% der Dachflächen sind extensiv zu begrünen.</p> | <p>Abgesehen von einigen vorwiegend linearen Gehölzstrukturen an der nördlichen und südlichen Vorhabengebietsgrenze sowie einigen zu erhaltenden Einzelbäumen v.a. im südöstlichen Vorhabengebiet ist von einem vollständigen Vegetationsverlust auszugehen.</p> |

|               |                                                                                      |                                                                              |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|               | Durch Textfestsetzungen sind in den WA insgesamt ca. 202 Baumpflanzungen vorgesehen. |                                                                              |
| Biotopverbund | <u>nicht vorhanden</u> : - Fläche hat keine Bedeutung für den Biotopverbund          | Die Fläche hat auch nach dem Eingriff keine Bedeutung für den Biotopverbund. |

| Landschaftsbild / Erholung                                                                                    |                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Werträger                                                                                                     | ordinale Werteinstufung                                                                                                                                                                    | Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Erkennbarkeit des Stadt- und / oder Naturraums                                                                | <u>Hoch</u> : Anteil naturräumlich geprägter Landschaftsteil an der Fläche des Eingriffsraumes von 50 bis 75% und/oder <b>quartierstypischer Bebauungs-/ Freiraumstrukturen von 25-50%</b> | <p>Das laut LaPro (Tab. 9) landschaftstypische, kulturgeprägte Element der großflächigen Landwirtschafts<u>brache</u> wird dauerhaft überprägt.</p> <p>Das Vorhabengebiet wird jedoch zu einem durchgrünten siedlungsgeprägten Raum mit einer Allee sowie privaten und gemeinschaftlichen Grün- und Freiflächen entwickelt. Es wird eine ähnliche, wenn auch etwas dichtere Bebauungs-/Freiraumstruktur wie in den umliegenden Siedlungsflächen (überwiegend Einzel- und Reihenhausbebauung) entstehen. Die entstehenden Bebauungs- und Freiraumstruktur ist demnach als quartierstypisch zu bezeichnen.</p>                                                                                                                                    |
| Anteil landschaftstypischer und / oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt | <u>hoch</u> : - hohe Vielfalt an gestalterisch wertvollen Strukturen (Freiflächen und Bebauung) auf der Fläche (bei Wahrung eines harmonischen Gesamteindrucks)                            | <p>Durch die Umsetzung der Planung erfolgt eine städtebauliche Gliederung des Vorhabengebietes, die sich in die Struktur der bestehenden Wohngebiete der Umgebung weitgehend eingliedert.</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht eine kleinteilige Wohnbebauung entlang der zentralen Erschließungsachse mit 12 Wohnhöfen (mit je drei Wohngebäuden) vor. Die geplanten Mehrfamilienhäuser sind in diesem Siedlungsbereich zwar eher untypisch und in ähnlicher Form lediglich etwas nordwestlich des Vorhabengebiets (südlich der Kasperstraße) zu finden. Jedoch wird ähnlich den angrenzenden Siedlungsstrukturen eine überwiegend offene Bauweise verfolgt. Auch die Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich am angrenzenden Bestand.</p> |

| Landschaftsbild / Erholung  |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wertträger                  | ordinale Werteinstufung                                                                                                                                                                                      | Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                             |                                                                                                                                                                                                              | Die Festsetzungs-Ziele zur Mindestbegründung sind als gestalterisch wertvoll zu bezeichnen. Das überarbeitete städtebauliche Konzept sowie das dazu entwickelte Freiraumkonzept erzielen einen harmonischen Gesamteindruck. Vielfältige Nutzungsstrukturen werden aufeinander abgestimmt und miteinander kombiniert. Es wird ein Mosaik aus sowohl privater als auch gemeinschaftlicher sowie öffentlicher Freiraumnutzung mit heterogenen ortsbildwirksamen Elementen (alleeartigem Baumbestand, groß- und kleinkronigen Einzelbaumpflanzungen, Strauchgruppen, Hecken, Wiesen-, Rasen- und Spielplatzflächen) geschaffen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| visuelle Unge-<br>störtheit | <u>mittel</u> : - deutlich wahrnehmbare, aber nicht dominierende anthropogene Überformung sowie störende Elemente, identitätsstiftende Sichtbeziehungen in Landschaft bzw. Freiraum oder Park sind vorhanden | <p>Die bisherige weiträumige Sichtbeziehung quer durch das Vorhabengebiet wird durch die Umsetzung der Planung (v.a. durch den Neubau der Gebäude) nahezu vollständig unterbrochen. Entlang der künftigen Privatstraßen (v.a. 1+2) mit einheitlichem Alleebaumbestand bleiben jedoch durchgängige Sichtbeziehungen erhalten.</p> <p>Die Durchgrünung mit verschiedenartigen, auch höher wüchsigen Baumpflanzungen sorgt für eine Eingliederung der Gebäudekörper in das Grünsystem und schafft einen gestalterischen Zusammenhang.</p> <p>Die vorhandene Freileitung westlich der Schönefelder Chaussee, wird zumindest für das Vorhabengebiet selbst verdeckt.</p> <p>Durch die Umsetzung der Planung wird eine große, weitgehend offene Freifläche verbaut. Die Sichtbeziehungen werden in den WA1-4 deutlich kürzer als im bisherigen Bestand. Lediglich in WA5, dem Grünanger werden längere/weitere Sichtbeziehungen möglich sein.</p> |
| Freiflächen-<br>versorgung  | <u>Teilweise sehr hoch (WA5)</u> : sehr hohe Bedeutung des Freiraums aufgrund seiner Lage in einem entsprechend der Versorgungsanalyse mit Grünflächen nicht versorgten                                      | <p>Das Vorhabengebiet ist derzeit für die Öffentlichkeit offiziell nicht zugänglich.</p> <p>Für die WA1-4 tritt bei der Eingriffsbewertung nach Wertpunkten insgesamt keine</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

| Landschaftsbild / Erholung                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wertträger                                           | ordinale Werteinstufung                                                                                                                                                                                                                                                                   | Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                      | <p>oder stark unterversorgten Gebiet (&lt; 0,1 m²/EW)</p> <p>Ansonsten (WA1-4) gering: die Privatgrundstücke sind für die Öffentlichkeit nicht nutzbar</p>                                                                                                                                | <p>Veränderung ein, sie bleiben weiterhin Privatgrundstücke.</p> <p>In WA5 (dem Grünanger) werden Einrichtungen (u.a. ein Kinder-Spielplatz für verschiedene Altersklassen) angelegt, die zusammen mit den Bepflanzungen eine gute Aufenthaltsqualität erzeugen sollen.</p> <p>Dieser Bereich wird öffentlich zugänglich und nutzbar sein, d.h. eine wichtige Erholungsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche bereitstellen.</p> <p>Zusätzlich bieten die neuen privaten und gemeinschaftlichen Garten- und Freiflächen sowie die Anlage weiterer kleiner Spielplätze Aufenthaltsqualitäten und verbessern die Situation der Freiflächenversorgung innerhalb des Geltungsbereiches.</p>                                                                                                            |
| Innere und äußere Erschließung / Verbindungsfunktion | <p><u>Gering bis Mittel</u>: Fläche hat keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge, jedoch ist eine äußere Anbindung bzw. Erschließung gegeben und der Freiraum ist mit anderen erholungsrelevanten Freiräumen minimal verbunden bzw. besitzt selbst eine minimale Verbindungsfunktion</p> | <p>Der Brunolfweg wird bei Umsetzung der Planung künftig durchgängig angelegt, bislang war an den Vorhabengebietsgrenzen jeweils eine Sackgasse ausgebildet. Es handelt sich jedoch nicht um eine wichtige Wegebeziehung.</p> <p>Durch die Umsetzung der Planung wird eine neue Wegeverbindung der Ortofstraße und der Schönefelder Chaussee geschaffen. Diese besitzt allerdings für die Erholungsfunktion nur einen geringen Mehrwert, da die östlich des Vorhabengebiets vorhandenen Siedlungsflächen bereits über andere (parallel verlaufende) Straßen an den Landschaftspark Rudow angeschlossen sind.</p> <p>Die innere Erschließung des Vorhabengebiets ermöglicht eine gute Erreichbarkeit des neuen öffentlich zugänglichen Spielplatzes auch für Anwohner von außerhalb des Vorhabengebiets.</p> |

Zur Veranschaulichung der räumlichen Veränderungen wurden vergleichende Karten zu relevanten Themenbereichen (Boden, Wasser, Klima, Pflanzen/Biotop und Landschaftsbild) erstellt. Diese Kartendarstellungen sind im Anhang 6.4 des Fachgutachtens Umweltprüfung mit integrierter Eingriffsbewertung aufgeführt.

### 3.3.2.3 Ergebnis der Eingriffsbilanzierung

Die geplante Bebauung mit maximal 410 Nutzungseinheiten bereitet umfassende und nachhaltige Eingriffe in die abiotischen und biotischen Schutzgüter vor. Diese sind vorrangig durch die zu erwartenden Versiegelungen begründet.

Gemäß dem Verfahren zur Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin verbleibt sowohl für die abiotischen Schutzgüter Boden und Klima als auch für biotischen Schutzgüter Biotop und Einzelbäume trotz Durchführung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ein erhebliches Kompensationsdefizit.

Auch im Schutzgutkomplex Landschaftsbild wurde ein verbleibendes Kompensationsdefizit ermittelt. Lediglich für den Themenbereich Erholung bringt die Umsetzung der Planungen Verbesserungen gegenüber dem Bestand.

Das bestehende Baurecht ist hierbei allerdings noch nicht berücksichtigt worden.

### 3.3.2.4 Ermittlung des Ausgleichsumfanges unter Berücksichtigung bestehenden Baurechts

Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen naturschutzrechtlichen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Planung ermöglichten Maßnahmen auch schon vor der planerischen Entscheidung möglich waren. Aufgrund seiner Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt eine theoretische Bebaubarkeit des Bereiches nach § 34 BauGB vor. Eine mögliche Grundstücksüberbauung könnte mit einer GRZ von 0,2 für Haupt- und Nebenanlagen und einer Wohnbebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig sein.

Die Eingriffe sind daher nicht vollständig kompensationspflichtig. Zur Berücksichtigung bestehender Baurechte werden 20 % des ermittelten Bestandswertes (=Vor-Eingriffs-Zustand) für die künftigen Allgemeinen Wohngebiete (WA1-5) als nicht kompensationspflichtig eingestuft. 80 % des ermittelten Bestandswertes für die WA1-5 sind weiterhin bei Verlust zu kompensieren. Eingriffe, die auf der Festsetzung anderer Nutzungsformen (z.B. Verkehrsflächen) basieren, werden bei dieser Reduzierung des Eingriffs nicht berücksichtigt.

**Doch auch unter Berücksichtigung bestehender Baurechte verbleibt nach der Durchführung der plangebiets-internen Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationsdefizit.**

Bei der Eingriffsbetrachtung ist ein separates Ergebnis für die drei Hauptkomponenten zu ermitteln: Abiotische und biotische Komponente sowie Landschaftsbild/Erholung.<sup>42</sup> Eine insgesamt schutzgutübergreifender Ausgleich soll auch in den dicht besiedelten Bereichen nicht mehr erfolgen.

Für das gesamte Vorhabengebiet wird unter Berücksichtigung bestehender Baurechte nach § 34 für die Wohngebiete WA 1 – 5 in Bezug auf die abiotischen Komponenten des Naturhaushalts ein Ausgleich in Höhe von ca. 87 % erzielt. In Bezug auf die Komponente Landschaftsbild/Erholung können ebenfalls ca. 97 % erreicht werden. Lediglich bei den biotischen Komponenten fällt der erreichte Kompensationsgrad mit 49 % deutlich niedriger aus.

---

<sup>42</sup> Anlass hierfür ist der Beschluss des Verwaltungsgerichts Berlin vom 24.09.2015 (VG 24 L 63.15)



Bei einer zusätzlich verursacherbezogenen Differenzierung in die verschiedenen Teilgebietskategorien Allgemeines Wohngebiet (WA1-5), private Verkehrsflächen und öffentliche Verkehrsflächen werden die genannten Werte bzgl. des erzielten Ausgleichs noch untersetzt.

Für die Wohngebiete WA1-5 kann unter Berücksichtigung der Eingangsbewertung nach § 34 BauGB für die abiotischen Komponenten ein 90 %iger Ausgleich erzielt werden, für die Komponente Landschaftsbild/Erholung zu ca. 99 % und für die biotischen Komponenten zu ca. 53 %.

Für die privaten Verkehrsflächen betragen die erreichten Ausgleichswerte 58 % (abiotische K.) und 76 % (Landschaftsbild/Erholung). Bei den biotischen Komponenten wird kein Ausgleich erzielt, weil von einer vollständigen Versiegelung ausgegangen wurde.

Ähnliche Ausgleichswerte werden bei den öffentlichen Verkehrsflächen erreicht: ca. 64 % für die abiotischen Komponenten, ca. 76 % für Landschaftsbild/Erholung und wiederum nur 0 % für die biotischen Komponenten aufgrund der vorausgegangenen Annahme einer vollständigen Versiegelung.

### **3.3.2.5 Ermittlung des erforderlichen Umfangs an monetärer Kompensation**

Nach der Durchführung der Vorhabengebiets-internen Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein offenes Kompensationserfordernis in Höhe von insgesamt umgerechnet 376.984,- €. Die Zahlung dieses Betrages ist zur Sicherung eines vollständigen Ausgleichs (100 %) erforderlich.

Diese Summe umfasst die Teilbeträge in Höhe von 163.177,- € zum Defizit-Ausgleich für die abiotischen Komponenten, in Höhe von 28.023,- € zum Defizit-Ausgleich für die Komponente Landschaftsbild/Erholung sowie in Höhe von 185.784,- € zum Defizit-Ausgleich für die biotischen Komponenten.

Ein weiterer Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-29 b VE wurde während der Erarbeitung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans geprüft und in die Abwägung der zu berücksichtigenden Belange einbezogen.

Um den besonderen städtebaulichen Anforderungen innerhalb des angrenzenden Siedlungsgebietes im Ortsteil Altglienicke gerecht zu werden, sichert das Vorhaben neben dem erforderlichen Wohnungsbau einschließlich mietpreisgebundener Wohnungen und einer ausreichenden Anzahl vorhabenbezogener Stellplätzen auch qualitativ hochwertige begrünte Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität. Der öffentlich nutzbare Spielplatz am Anger deckt neben dem Bedarf für das Plangebiet auch bestehende Fehlbedarfe aus der Umgebung und dient auch einer Vernetzung des neuen Wohnquartiers mit dem Siedlungsumfeld.

Dieses städtebauliche Konzept kommt nur zum Tragen, da der überwiegende Teil der Stellplätze in Tiefgaragen realisiert wird. Die mit dem Vorhaben verbundenen überdurchschnittlichen Herstellungskosten zum Bau von Tiefgaragen und eines öffentlich nutzbaren Spielplatzes auf der Tiefgarage tragen wesentlich zur Sicherung der städtebaulichen Qualität des künftigen Wohngebietes bei. Im Rahmen der Abwägung wurde daher auf die Durchführung weiterführender planexterner Ausgleichsmaßnahmen verzichtet. Den Belangen von Bevölkerungsentwicklung und Wohnbedürfnissen sowie der Mieten- und Wohnungsbaupolitik des Landes Berlin wurde der Vorrang gegeben.

## **3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Flächennutzungsplan Berlin vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni

2016 (ABl. S. 1362) wird der überwiegende Teil des Vorhabengebietes als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) und eine kleine Teilfläche als Typ W4 (GFZ bis 0,4) ohne landschaftliche Prägung dargestellt. Diese Entwicklungsvorgabe ermöglicht für W3 verdichtete kleinere Mehr- und Einfamilienhausbebauungen, Reihenhäuser aber auch stadtvillenähnliche Haustypen, die 2- bis 3-geschossig sein können. In Kategorie W4 ist die Bebauung lockerer und die Geschossigkeit mit maximal 2 Geschossen niedriger. Die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem FNP muss gewährleistet sein. Der Entwicklungsrahmen ist insofern begrenzt.

Die vorliegende Planung ist Ergebnis einer intensiven Variantendiskussion. Zur Qualifizierung und Vertiefung des ursprünglichen Planungskonzeptes wurde von der Vorhabenträgerin eine zweistufige Konzeptwerkstatt durchgeführt, bei der unterschiedliche städtebauliche Lösungen als Varianten erarbeitet wurden. Die Aufgabenstellung umfasste Ausarbeitungen zu Wohnungstypologien sowie die Einbeziehung der Freiflächenplanung. Auf Grundlage der Konzepte wurden unterschiedliche städtebauliche und freiräumliche Lösungen diskutiert:

- Geschossigkeiten von 2 bis maximal 7,
- Blockrand, verdichtetes Reihenhaus und kleinteilige Höfe,
- Grüner Ring, Pocket-Parks, Höfe und Anger,
- unterschiedliche Erschließungstypen und Stellplatzkonzepte.

Die unterschiedlichen konzeptionellen Ansätze wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auch der Öffentlichkeit zur Diskussion gestellt, bei der den kleinteiligen städtebaulichen Lösungen der Vorzug gegeben wurde.

Da es sich bei der Vorhabenträgerin um eine städtische Wohnungsbaugesellschaft handelt, die den Auftrag hat, mindestens 30% geförderten Wohnanteils umzusetzen, wirkt sich dieser Umstand indirekt auf die bauliche Dichte aus, da die Wohnungen eine bestimmte Größe nicht überschreiten dürfen, gleichzeitig damit mehr Wohn-Einheiten entstehen.

Ein Auswahlgremium unter Beteiligung des Bezirksamtes Treptow-Köpenick entschied, die Variante mit der kleinteiligen Bebauung und Wohnhöfen sowie einem zentralen Anger als Bebauungsplan weiter zu verfolgen. Auf der nachfolgenden Ebene mussten weitere Planungsvorgaben umgesetzt werden. So führten insbesondere die Vorgaben zum Lärmschutz zu einer zwingenden 2- bzw. 3-Geschossigkeit entlang der Haupteerschließungsstraßen.

## **4 Zusätzliche Angaben**

### **4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Das Baugesetzbuch sieht in § 2 (4) BauGB vor, dass für Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB wurden die beteiligten Behörden um Stellungnahmen gebeten. Die Vorgebrachten Hinweise und Anregungen fanden im weiteren Verfahren Berücksichtigung.

Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme sind u. a. der FIS-Broker<sup>43</sup> bzw. der Digitale Umweltatlas Berlin. Beide stellen wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereit. Weitere wichtige Aussagen zu Entwicklungszielen trifft v.a. das Berliner Landschaftsprogramm (LaPro).

Zusätzlich wurden aktuelle Untersuchungen und Fachgutachten zu den Themenbereichen Artenschutz, Versickerung, Verkehr und Lärm bei der Erarbeitung der Umweltprüfung berücksichtigt.

Die umfassende Ermittlung des Eingriffs- und Ausgleichsumfanges des Vorhabens wird in Anlehnung an das „Ausführliche Verfahren“ zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin vorgenommen. Die Ermittlung erfolgt in Kapitel 3.3.2.

## **4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Ziel und Gegenstand des Monitorings nach § 4c BauGB ist, die Prognosen des Umweltberichtes durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Überwachung setzt eindeutige Kriterien und klare Ziele voraus. Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen.

Dazu gehört die Überwachung der Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist die Einhaltung der Lärmschutzfestsetzungen zu prüfen.

## **5 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat die planungsrechtliche Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten zum Ziel. Die verkehrliche Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt über die Festsetzung von öffentlichen und privaten Straßen. Belange des Immissionsschutzes werden durch entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen berücksichtigt. Innerhalb des Vorhabengebietes erfolgt die Festsetzung einer begrünten und für die Allgemeinheit begehbaren Freifläche mit Kinderspielplatz.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet.

Nach der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte im weiteren Verfahren infolge der zu bewältigenden Belange von Natur und der Landschaft eine Überarbeitung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dadurch ergab sich auch für den Umweltbericht ein Überarbeitungsbedarf.

Die Bestandssituation innerhalb des Vorhabengebietes stellt sich aufgrund der früheren überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung als vollständig anthropogen überprägt dar. Aktuell untergliedert sich das Vorhabengebiet in die zwei Teilbereiche ruderale Wiese und Wohngartenbrache.

---

43 Fachübergreifendes Informationssystem der Berliner Senatsverwaltung

Innerhalb des Vorhabengebietes wurde eine Biotopkartierung durchgeführt. Geschützte Biotope konnten nicht festgestellt werden.

Die großflächig zusammenhängende ruderale Wiese wird an ihrem Nord- und Südrand von vorwiegend hochwüchsigen, nitrophilen Staudenfluren mit v.a. von Brombeere dominierten Gehölzbewuchs gesäumt. Partiiell sind von Anwohnern angelegte Zierrasen und Gartennutzungsstrukturen vorhanden. Die Wohngartenbrache im Südostbereich des Vorhabengebiets weist teils flächig zusammenhängende Gehölzbestände auf, in denen sowohl nach BaumSchVO geschützte als auch nicht geschützte Einzelbäume stehen. Neben verschiedenen Obstbaumarten (u.a. Walnuss) sind v.a. Kastanie, Birke, Eschen-Ahorn und Waldkiefer vertreten. Der Versiegelungsgrad im Vorhabengebiet ist sehr gering. Die einzige nennenswerte Versiegelung stellt ein zentral von West nach Ost verlaufender Weg dar.

Im Rahmen der faunistischen Kartierung wurde festgestellt, dass das Vorhabengebiet Lebensraum von verschiedenen Brutvogelarten ist. Insgesamt kommen im Vorhabengebiet nur anthropogen überformte Biotope, die sowohl floristisch und auch faunistisch verarmt sind, vor.

Aufgrund der unterschiedlichen historischen Nutzungen befinden sich im Vorhabengebiet überwiegend gestörte Bodenverhältnisse. Oberflächengewässer kommen nicht vor. Der Untersuchungsraum besitzt aufgrund seiner Ausprägung der Vegetationsbestände eine klimatische Ausgleichs- und Pufferfunktion und weist gegenüber Freilandverhältnissen nur eine geringe Veränderung auf.

Das Orts- und Landschaftsbild wird von der für Altglienicke charakteristischen und als Wiese ausgeprägten Landwirtschaftsbrache dominiert. Die gehölzgeprägte Wohngartenbrache ist strukturell eher der südlich angrenzenden Wohnbebauung zuzuordnen.

Zu den weiteren landschaftsbildprägenden Strukturen im Untersuchungsgebiet zählt neben den höheren Einzelbäumen im südöstlichen Teilbereich auch die markante Freileitung knapp westlich der Schönefelder Chaussee außerhalb des Vorhabengebiets. Die äußere Erschließung erfolgt derzeit über die Schönefelder Chaussee und die Ortolfstraße. Vom geteilten Brunolfweg ist aktuell kein Zugang zum Vorhabengebiet möglich.

Im Vorhabengebiet selber befinden sich keine Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nicht im Untersuchungsraum und seiner näheren Umgebung.

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs erfolgte verursacher- und schutzgutbezogen unter Berücksichtigung bestehender Baurechte im WA. Bei dem sich daraus ergebenden Kompensationsbedarf wurden alle relevanten Rahmenbedingungen in die Betrachtung einbezogen.

Mit Ausnahme von einigen Teilflächen innerhalb der festgesetzten Flächen für Anpflanzungen (b) und einigen Einzelbäumen ist im gesamten Vorhabengebiet mit dem zumindest temporären Verlust des Vegetationsbestandes zu rechnen. Der Verlust von ruderalisierten Gras- Staudengesellschaften sowie der Gehölzbestände wird durch Kompensationsmaßnahmen wie z.B. Einzelbaumpflanzungen, Anlage von Freiflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen und Dachbegrünungen kompensiert. Planungsrechtliche Festsetzungen gewährleisten eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes. Die Begrünungsfestsetzungen sichern zudem einen hohen Anteil des erforderlichen Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Im Rahmen der Baufeldfreimachung bzw. Beräumung wird es zum Verlust von geschützten Bäumen kommen. Der Ausgleich für den Verlust geschützter Einzelbäume erfolgt im Rahmen einer multifunktionalen Kompensation unter anderem auch durch Ersatzpflanzungen.

Die bauliche Struktur wird so organisiert, dass sie möglichst „schallrobust“ ausgerichtet ist und erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden können.

Überwachungsmaßnahmen der grünordnerisch sowie immissionsschutzrechtlich begründeten Festsetzungen sichern die Umsetzung sowie die Funktionalität der Maßnahmen und ermöglichen ggf. Maßnahmen zur Nachsteuerung.

Der durch das Vorhaben begründete naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf kann durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches überwiegend ausgeglichen werden. Dabei wird in Bezug auf die abiotischen Komponenten des Naturhaushalts ein Ausgleich in Höhe von ca. 87 % erzielt. In Bezug auf die Komponente Landschaftsbild/Erholung können ca. 97 % erreicht werden, bei den biotischen Komponenten wird ein Kompensationsgrad von 49 % erreicht.

Es verbleibt ein monetär auszugleichendes Kompensationserfordernis von insgesamt 376.984,- €, um einen vollständigen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft zu sichern. Diese Summe umfasst die Teilbeträge in Höhe von 163.177,- € zum Defizit-Ausgleich für die abiotischen Komponenten, in Höhe von 28.023,- € zum Defizit-Ausgleich für die Komponente Landschaftsbild/Erholung sowie in Höhe von 185.784,- € zum Defizit-Ausgleich für die biotischen Komponenten.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist die Umweltverträglichkeit des Vorhabens festzustellen.



### **III. Planinhalt und Abwägung**

#### **1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-29 b VE soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden, die die sozialen, wirtschaftlichen und die umweltschützenden Anforderungen berücksichtigt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Die Planung dient der Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum durch sozialverträgliche und bedarfsgerechte Wohnungsgrößen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine aufgelockerte Wohnbebauung entlang der zentralen Erschließungsachse mit 12 Wohnhöfen mit 410 Nutzungseinheiten, davon mindestens 406 Wohneinheiten vor. Die Bebauung weist überwiegend drei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss auf. An den nördlichen und südlichen Randbereichen reduziert sich die Gebäudehöhe um ein Vollgeschoss. Die einzelnen Wohnhöfe werden durch drei Wohngebäude mit einem vielfältig nutzbaren Hofbereich (Eingangsbereich, Spiel- und Grünfläche, Platzraum, Stellplätze) mit prägendem Baum gebildet. Weitere gemeinschaftliche Freiflächen stellen zwischen den Höfen gelegene Grünflächen dar.

Der gesamte Teil der Wohnungen soll als Mietwohnungen realisiert werden, ca. 30 % davon als geförderter Wohnraum. Die Bildung von Wohneigentum in einer späteren Phase soll für Teilbereiche möglich sein.

Im zentralen Bereich des Vorhabengebietes wird eine angerartige Aufweitung mit begrünten Freiflächen mit Kinderspielplatz geschaffen. Der westliche Bereich dieser Fläche wird mit Obstbäumen bepflanzt. Der Anger sowie die Privatstraßen werden mit alleeartigen Baumpflanzungen eingefasst.

Des Weiteren tragen Baum- und Gehölzpflanzungen sowie die extensive Dachbegrünung der Gebäude zur Gestaltung eines qualitativ hochwertigen Wohnquartieres bei.

Die äußere Erschließung des Vorhabengebiets erfolgt über die westlich angrenzende Schönefelder Chaussee (örtliche Straßenverbindung, Stufe III) und über die östlich angrenzende Ortolfstraße (Ergänzungsstraße)<sup>44</sup>. Eine weitere untergeordnete Anbindung an das vorhandene Straßennetz bildet die Herstellung der fehlenden Verbindung zwischen den nördlichen und den südlichen Abschnitten des Brunolfwegs als öffentliche Straße.

---

<sup>44</sup> Straßenklassifizierung nach der Karte „Übergeordnetes Straßennetz, Bestand 2012“, SenStadtUm, August 2012



**Abbildung 5: städtebauliches Konzept, baumschlag eberle Architekten/ hoch C Landschaftsarchitekten, Berlin Juni 2016**

Die interne verkehrliche Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt über eine zwischen der Schönefelder Chaussee und der Ortofststraße verlaufende Privatstraße. Diese als Mischverkehrsfläche gestaltete Straße folgt dem Verlauf der Trassen der drei Gasleitungen (2 x Hochdruck, 1x Niederdruck).

Der ruhende Verkehr soll innerhalb des Vorhabengebietes abgedeckt werden (eine zentrale Tiefgarage unter dem Anger und sieben dezentrale Tiefgaragen unter den Wohnhöfen sowie ebenerdiges Parken). Insgesamt werden ca. 424 Stellplätze geschaffen.

## 1.1 Städtebauliches Konzept

Zusätzlich zu den oben genannten Punkten sieht das städtebauliche Konzept folgende Regelungen vor:

- Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Schönefelder Chaussee und Ortofststraße nimmt die Baufluchten der Bestandsbebauung auf. Zur Sicherstellung einer räumlichen Fassung sowie Betonung des Eingangsbereiches zum neuen Wohnquartier wird zur Schönefelder Chaussee eine zwingende Dreigeschossigkeit in die Festsetzung übernommen.
- Die Gebäudetypologien sehen Baukörper mit 25,5 m x 14,0 m und stadtvillenartige Gebäude mit 17,5 m bzw. 14,5 m x 14,0 m vor. Die Gebäude gruppieren sich um Wohnhöfe oder orientieren sich zum Straßenraum der bestehenden Gebietserschließung. Die geplanten Gebäude halten die Abstandsflächen gem. Berliner Bauordnung (BauO Bln) ein.
- Zu den Nachbargrundstücken werden differenzierte Mindestabstände eingehalten. Am nördlichen Rand sieht die Planung durchgehend 4,0 m für zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss bzw. rund 10 m für dreigeschossige Gebäude ohne Staffelgeschoss vor. Am südlichen Rand wird am westlichen Teilbereich in den Abschnitten mit großen Abständen zur gegenüberliegenden Bebauung ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten. Am östlichen Teilbereich liegen die geplanten Gebäude 4,0 m entfernt zur Grundstücksgrenze.



- Die Wohnhöfe stellen einen Nachbarschaftsbezug für die angrenzenden Wohngebäude mit ca. 25 WE her. Innerhalb der Fläche sind maximal 3 Stellplätze, eine Tiefgaragenzufahrt sowie ein prägender Großbaum mit umgebender Frei- und privater Kinderspielplatzfläche angeordnet. Die Wohnhöfe bzw. Gebäude werden durch weitere Baum- und Gehölzpflanzungen sowie extensive Dachbegrünungsmaßnahmen begrünt.
- Alle Gebäude sind mit Ausnahme der Terrassenflächen sowie technischer Einrichtungen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- Der Anger nimmt für das neue Wohnquartier eine begrünte und begehbare Fläche mit Kinderspielplatz (Spielplatz, Spiel- und Liegewiese) einschließlich Aufenthaltsräumen (Platz, Promenade) sowie Pflanzflächen (Obstbaumpflanzungen) auf.
- Die mittig verlaufende Erschließungsstraße (Privatstraße) wird als Mischverkehrsfläche mit Besucherstellplätzen ausgebildet. Beidseitige alleearartige Baumpflanzungen werden an der Privatstraße angeordnet.

## 1.2 Verkehrskonzept

Die verkehrlichen Rahmenbedingungen und die Erschließungskonzeption für das Vorhaben wurden in einem Verkehrsgutachten untersucht<sup>45</sup>.

Das Erschließungskonzept sieht entsprechend des städtebaulichen Konzeptes eine mittig verlaufende Privatstraße mit Anschlüssen an die Schönefelder Chaussee und an die Ortolfstraße sowie über den Brunolfweg zur Wededornstraße und zum Dankmarsteig vor. Da die Hauptrichtung der Gebietsverkehre Nord/ Nordwest ist, wird der überwiegende Verkehrsanteil über die Zufahrt zur Schönefelder Chaussee abgewickelt werden. Im Ergebnis kann das neu induzierte Verkehrsaufkommen von ca. 940 Fahrten/Tag über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur verkehrlich bewältigt werden. Die 5,0 m breiten Privatstraßen sollen als verkehrsberuhigter Bereich gem. Zeichen 325 und 326 StVO ausgebildet werden und damit überwiegend Aufenthaltsfunktion und Erschließungsfunktion mit geringem Fahrzeugverkehr aufnehmen. Die gesamte Verkehrsfläche steht allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt zur Verfügung (Mischverkehr), in Teilbereichen erfolgt zur eine Einengung der Verkehrsfläche. Von den Privatstraßen erfolgt die Zufahrt bzw. der Zugang zu den Wohnhöfen, von denen die Zugänge zu den umliegenden Wohngebäuden abgehen.

Zur Verkehrskonzeption sind folgende Aspekte zu betrachten:

Motorisierungsgrad: Der Motorisierungsgrad in Altglienicke beträgt zwischen 400 und 500 Pkw/1.000 Einwohner und liegt damit über dem Berliner Durchschnittswert der privaten Motorisierung von etwa 324 Pkw/1.000 Einwohner.

Kategorisierung und Verkehrsaufkommen: Die Schönefelder Chaussee und der westliche Abschnitt der Wededornstraße, als westliche Trasse parallel zur BAB A 113 verlaufend, werden sowohl im Bestand 2015 als auch in der Planung 2025 als örtliche Straßenverbindung der Stufe III eingestuft. Die Ortolfstraße als Linienbusstrecke und der Abschnitt der Wededornstraße östlich der Schönefelder Chaussee gehören als Ergänzungsstraßen zum übergeordneten Stra-

---

<sup>45</sup> WoBeGe – B-Plan XV-29b-VE – Ortolfstraße 50-58, Verkehrliche Standortbeurteilung, Ingenieurgemeinschaft Setzpfandt GmbH & Co. KG, Berlin, November 2014 sowie Ergänzung vom September 2015 (Begründung zur Änderung des Stellplatzschlüssels) und Dezember 2015

ßennetz. Alle weiteren Straßen in der Umgebung des Vorhabengebiets fungieren als Anliegerstraßen/-wege und dienen primär dem Quell- und Zielverkehr der jeweiligen Wohnquartiere.

Da Bestandsdaten zur Verkehrsbelegung 2009 nur für die Schönefelder Chaussee (DTVw 9.700 Kfz/Werktag) und die Wededornstraße im westlichen Abschnitt (DTVw 5.700 Kfz/Werktag) existieren<sup>46</sup>, wurden Ende 2013 ergänzende Erhebungen durchgeführt.

Die Berechnungen für das neue Wohnquartier ergeben bei einer Wohnungsanzahl von 410 WE und einer Belegung von 2 Einwohnern pro WE insgesamt 812 Pkw-Fahrten am Tag. Hinzu kommen 41 Fahrten des Besucherverkehrs und 81 Fahrten des Wirtschaftsverkehrs (z.B. Paketdienste, Vertreter, Müllabfuhr, Möbeltransporte, Handwerker), woraus insgesamt rund 940 Fahrten in 24 Stunden resultieren. In der Verkehrsprognosebetrachtung wurde ein Ausbau der Wededornstraße sowie die Nutzung von weiteren Bebauungsplangebiet mit berücksichtigt.

Verteilung der entstehenden Verkehre: Der überwiegende Teil der gebietsbezogenen Verkehre wird über die Schönefelder Chaussee abgewickelt werden, wobei sich die Verkehrsströme mehrheitlich Richtung Norden und Nordwesten bewegen. Dies lässt sich durch die Lage Altglienickes im Berliner Stadtgebiet erklären. Gem. des Verkehrsgutachtens wird eine Vielzahl der Bewohner morgens vermutlich die BAB A 113 und die Schönefelder Chaussee/ Köpenicker Str./ Adlergestell nutzen, um in das Stadtzentrum zu ihren Arbeitsplätzen zu gelangen, die Rückfahrt erfolgt nachmittags. Entsprechend dieser Verteilung besitzen die Einmündung Schönefelder Chaussee – Vorhabengebiet und der bereits im Bestand untersuchte Knotenpunkt Schönefelder Chaussee/Wededornstraße große Bedeutung bei der Abwicklung der gebietsbezogenen Verkehre und wird daher in den folgenden Kapiteln gesondert betrachtet.

Im Zuge einer rechnerischen Verteilung der Verkehre im Vorhabengebiet wurden die auf die angrenzenden Straßen entfallenen zusätzlichen Verkehre ermittelt. Demnach werden rund 194 Kfz-Fahrten pro Tag auf die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage zur Ortolfstraße verursacht. Unter Berücksichtigung der weiteren Verkehre der dezentralen Tiefgaragen sowie der oberirdischen Stellplätze ergeben sich in Summe durch das Vorhaben zusätzliche 304 Kfz-Fahrten in der Ortolfstraße, 70 im südlichen und 50 im nördlichen Abschnitt des Brunolfweges und 515 zur Schönefelder Chaussee.

Ein Vergleich der Verkehrsprognose für 2025 mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und ohne macht den Verlauf und Umfang von neuen Verkehrsströmen deutlich (siehe Abbildung 6 und 7).

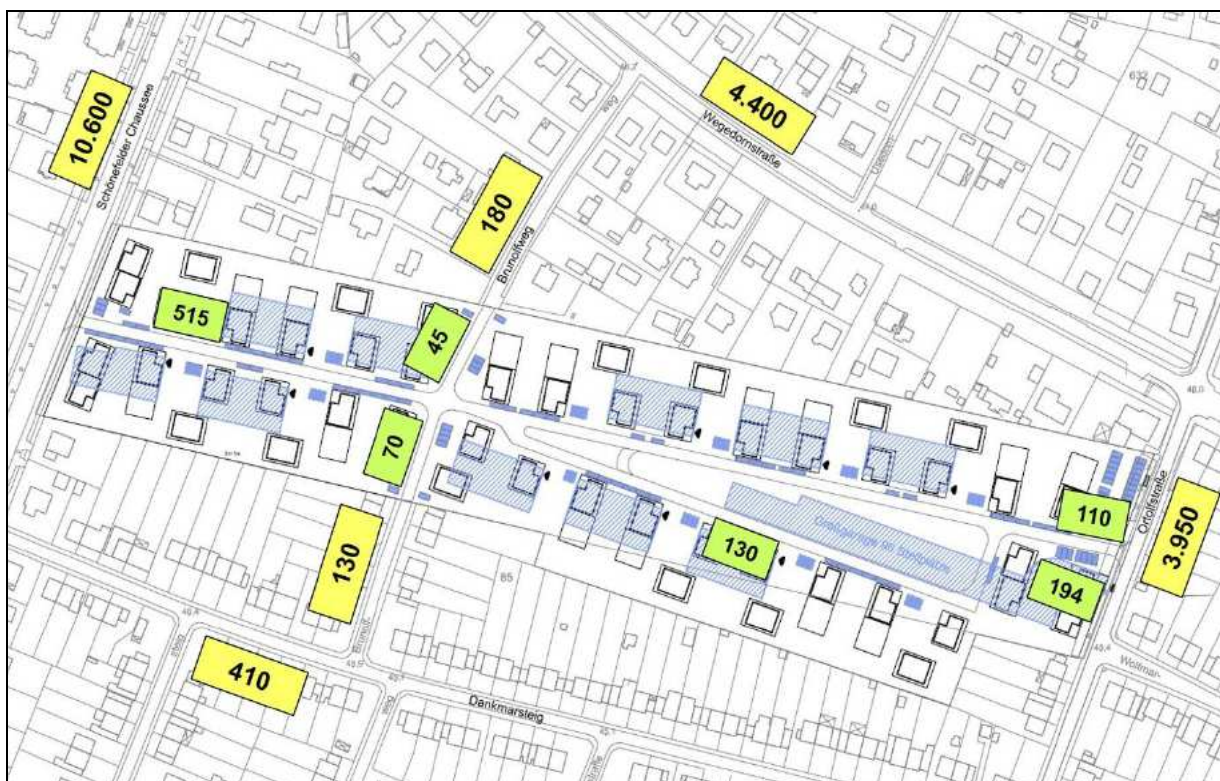
---

<sup>46</sup>

Quelle: Straßenverkehrszählung Berlin 2009 – Verkehrsstärkenkarte DTV-werktags der VLB C



**Abbildung 6: Verkehrsbelastung (DTV in Kfz/Tag) Prognose 2025 ohne B-Plan, Büro Setzpfandt, November 2014**



**Abbildung 7: Verkehrsbelastung (DTV in Kfz/Tag) Prognose 2025 mit B-Plan, Büro Setzpfandt, November 2014**

Knotenpunkt Schönefelder Chaussee/ Wegedornstraße: Entscheidend für die Abwicklung der durch das Bauvorhaben entstehenden Verkehre ist die Leistungsfähigkeit anliegender Knotenpunkte. Die größte Belastung, gemessen an den eintreffenden Verkehrsmengen, besitzt der Knotenpunkt Schönefelder Chaussee/Wegedornstraße. Die geplante Einmündung in das Vorhabengebiet liegt ca. 250 m südlich des Knotenpunktes. Der Knoten wird lichtsignalgeregelt und besitzt Linksabbiegestreifen in allen Zufahrten mit Ausnahme der südöstlichen Wegedornstraße. Die nordwestliche Zufahrt (Wegedornstr.) besitzt zudem separate Rechtsabbiege- und Geradeausstreifen, während in der nordöstlichen und südwestlichen Zufahrt (Schönefelder Chaussee) gemeinsame Geradeaus-/ Rechtsabbiegestreifen vorhanden sind.

Im Ergebnis des Verkehrskonzeptes wird festgestellt, dass der Verkehrsablauf im Bestand am Knotenpunkt Schönefelder Chaussee/Wegedornstraße weitestgehend gut ist (Qualitätsstufen A und B gem. HBS<sup>47</sup> dominieren). Lediglich in der Morgenspitzenstunde weist der Linksabbieger von Süden nach Westen die Stufe C auf, was jedoch immer noch befriedigend ist. Die Leistungsfähigkeit der geplanten Einmündung von der Schönefelder Chaussee in das Baugebiet ist gem. Verkehrsgutachten gewährleistet.

Die Fahrbahnbreite in der Schönefelder Chaussee von 9,50 m bietet die Möglichkeit, an einem wartenden Linksabbieger (von Norden nach Osten in das Neubaugebiet) vorbei zu fahren. Unter Prüfung der prognostizierten Bemessungsverkehrsstärke auf der Schönefelder Chaussee und der Stärke des zu erwartenden Linksabbiegers in das neue Stadtquartier muss kein separater Linksabbiegestreifen abmarkiert werden. Gegebenenfalls sind nach Abstimmung mit dem Straßen- und Grünflächenamt sowie der Straßenverkehrsbehörde die Anordnung eines Haltverbotes und eine Ummarkierung der Leitlinie erforderlich.

Unter Betrachtung eines Ausbaus der Wegedornstraße zwischen Schönefelder Chaussee und Ortofststraße und der Umsetzung weiterer Wohnbebauung entsprechend angrenzender Bebauungspläne ergibt sich für die Fahrbeziehung Schönefelder Chaussee (Südwest) – Wegedornstraße (Nordwest) im Prognosefall die Qualitätsstufe D. Alle weiteren Ströme besitzen wie im Bestand die Qualitätsstufen A und B. Die zusätzliche Abflussmöglichkeit der Linksabbieger beim Durchsetzen des entgegenkommenden Geradeausstroms besteht auch hier und kann die Kapazität der Linksabbieger erhöhen sofern die Verkehrsbelastung der Gegenrichtung es zulässt. Weiterhin kann der Signalzeitenplan in der Frühschpitzenstunde hinsichtlich der Verkehrsqualität des Linksabbiegers aus Süden noch optimiert werden.

Zur Schönefelder Chaussee wurde eine zusätzliche Verkehrsbelegung von rund 515 Kfz/Tag ermittelt. Die Zufahrt zur Gebietserschließung (Privatstraße) wird als Gehwegüberfahrt ausgebildet werden.

Ortofststraße: Die östliche Ein-/ Ausfahrt zum Neubaugebiet erfolgt über die Ortofststraße und wird entsprechend der Verteilung der Verkehre in Richtung Nordwesten deutlich weniger Verkehr abwickeln müssen als die westliche Zufahrt zur Schönefelder Chaussee (Ortofststraße rund 304 Kfz/Tag). Die Gebietszufahrt wird als Gehwegüberfahrt ausgebildet.

An der Ortofststraße erfolgt eine Erweiterung des Gehweges um ca. 3 m, um die bestehende Bushaltestelle sowie eine optionale Erweiterung des Straßenquerschnittes planungsrechtlich zu sichern.

Brunolfweg: Der Brunolfweg soll zukünftig durchgängig als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von rund 9 m hergestellt werden und in Abstimmung mit der Abt. Bauen, Stadt-

---

<sup>47</sup> Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, FGSV 2001

entwicklung und Umwelt, Straßen- und Grünflächenamt, FB Tiefbau Teil der Tempo 30 Zone werden. In den Straßenraum werden ein einseitiger Gehweg und Entwässerungsmulden integriert. Zur Wedegornstraße wird eine zusätzliche Verkehrsbelegung von rund 50 Kfz/Tag und zum Dankmarsteig rund 70 Kfz/Tag ermittelt.

Mit Durchgangsverkehren ist nicht zu rechnen, da für die umliegenden Anwohner keine Zeitvorteile bei der Nutzung der verkehrsberuhigten Verkehrsfläche entstehen werden.

ÖPNV Anbindung: Das Planungsgebiet wird im Osten und Westen von Buslinien tangiert, die als Ziele S-Bahnhöfe, U-Bahnhöfe und den Flughafen Berlin-Schönefeld besitzen. Die Linie 164 fährt nur im Tagesverkehr und besitzt einen 20-Minuten-Takt. Die Linie 260 verkehrt im Tagesverkehr werktags von 6-20 Uhr im 10-Minuten-Takt, abends und an Sonn- und Feiertagen im 20-Minuten-Takt. Die Nachtlinie N60 verkehrt halbstündlich. Unter Berücksichtigung eines 500m-Abstandes zu einer Bushaltestelle besteht ein guter Anschluss an das ÖPNV-Netz. Eine direkte Anbindung an einen S-Bahnhof besteht nicht.

Ruhender Verkehr: Für das geplante Wohnquartier wird ein Stellplatzschlüssel von 1,03 Stellplätze je WE vorgesehen (Stellplätze für Bewohner sowie Besucher). Der Stellplatzschlüssel berücksichtigt einen verbindlich im Durchführungsvertrag geregelten Anteil von 30 % gefördertem Wohnungsbau. In einer Untersuchung<sup>48</sup> wurde anhand einer Auswertung der wirtschaftlichen Ausstattung der Haushalte (u.a. der monatlichen Einkommensgrenze, die für einen Wohnberechtigungsschein erforderlich ist) und des Pkw-Besitzes die Angemessenheit des Angebotes für den ruhenden Verkehr für den durch die Vorhabenträgerin angebotenen geförderten sowie den frei vermietbaren Wohnungsbau nachgewiesen. Im Ergebnis resultiert aus dem geförderten Wohnungsbau mit 123 WE eine Nachfrage von ca. 89 Stellplätzen. Für die übrigen 287 WE wurde der aus der Nachbarschaft ermittelte Stellplatzschlüssel von 1,09 zugrunde gelegt. Dieser resultiert aus der Analyse der Eigenmotorisierung unter Nutzung der statistischen Daten<sup>49</sup>. Bei maximal 410 Nutzungs- bzw. Wohneinheiten ergibt sich somit ein Gesamtbedarf von 424 Stellplätzen. Dies berücksichtigt den Bedarf für die Wohnnutzung sowie einen Anteil an 5% Besucherstellplätze. Eine Unterbringung erfolgt zu rund 66% in Tiefgaragen (7 dezentrale Tiefgaragen mit Erschließung über die Wohnhöfe und eine Großgarage mit direkter Zu- und Ausfahrt zur Ortolfstraße). Zu 34% sind ebenerdige Stellplätze entlang der Privatstraßen und in den Wohnhöfen vorgesehen.

Fahrradstellplätze werden entsprechend BauO Bln zur Hälfte innerhalb der Gebäude (z.B. Fahrradräume im Erdgeschoss) nachgewiesen. Außenliegende Fahrradstellplätze sollen im Bereich der Wohnhöfe integriert werden.

Feuerwehruzufahrt: Im Rahmen einer Vorabstimmung mit der Berliner Feuerwehr erfolgte auf Grundlage der vier Gebietszufahrten, der ca. 12 m breiten Ausweichstellen an den Müllstandorten sowie einer Notüberfahrt im Angerbereich eine Zustimmung zum Erschließungskonzept. Die Gebäude sind in ihrer Geschossigkeit so angelegt, dass von den Höfen aus alle Wohnungen mit Handleitern entfluchtet werden können. Die Staffelgeschosse im 3.Obergeschoss sind nur dort angeordnet, wo ein Anleitern von der Straße aus möglich ist.

---

<sup>48</sup> Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Altglienicke, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, VB-Plan XV-29b-VE – Ortolfstraße 50-58, Änderung des Stellplatzschlüssels, SETZPFANDT Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG, Berlin, September 2015

<sup>49</sup> 123 Haushalte / 134 zugelassene Pkw ergibt 1,09 Pkw/Haushalt

### 1.3 Landschaftsplanerisches Konzept

Auf Grundlage des Ergebnisses der Konzeptwerkstatt wird im neuen Wohnquartier ein differenziertes Angebot an begrünten Freiflächen mit charakteristischen Baumpflanzungen vorgesehen. Eine Umsetzung dieses Grundkonzeptes wird im Projektplan bzw. Freiflächenplan als Anlage des Durchführungsvertrages vom 3. August 2016 vertraglich gesichert. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-29b VE erfolgt eine Umsetzung u.a. durch Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Baugrundstücke und Dachbegrünung, der Pflanzung von Einzelbäumen sowie der Ausweisung von Flächen für Anpflanzungen.

Das landschaftsplanerische Konzept sieht folgende Elemente vor:

Anger mit Kinderspielplatz: Der Anger stellt einen zentralen Aufenthaltsbereich für das neue Wohnquartier dar, in dem Kinderspielplatzflächen einschließlich Aufenthaltsräumen und Pflanzflächen untergebracht werden. Er gibt der Siedlung landschaftliche Weite und der Umgebung einen funktionalen und ästhetischen Mehrwert. Der Raum setzt sich aus folgenden Teilbereichen zusammen:

- Der eingezäunte Kinderspielplatz bietet Angebote für Kleinkinder, größere Kinder und Jugendliche (ca. 635 m<sup>2</sup>).
- Die große Spiel- und Liegewiese ist parkartig und landschaftlich gestaltet und bietet Spielflächenangebot für ältere Kinder (ca. 1.350 m<sup>2</sup>). Für Fluchtwege und Zugänge zur zentralen Gemeinschaftstiefgarage sind an den Rändern der Fläche zwei Treppenhäuser vorgesehen.
- Am nördlichen Rand des Angers erstreckt sich eine Promenade aus wassergebundener Wegedecke unter straßenbegleitenden Bäumen. Am westlichen Rand des Angers hin weitet sich die Promenade zu einem Platz auf. In Promenade und Platz (ca. 1.100 m<sup>2</sup>) werden Spielmöglichkeiten für Jung und Alt (Boule-Feld, Tischtennisplatte, Bodentrampolin) integriert.
- Rahmende Flächen für Laubbaumpflanzungen liegen am südlichen Rand des Angers (ca. 295 m<sup>2</sup>) und Flächen für Obstbaumpflanzungen an der Angerspitze (insgesamt ca. 287 m<sup>2</sup>).

Beidseitig des Brunolfweges sind Spielflächen und Gemeinschaftsgärten angeordnet.

Umlaufende Gehölzstreifen: Ein am nördlichen und südlichen Rand des Planungsgebietes durchgehend angelegter Gehölzstreifen dient als „grüner Rahmen“ sowie Biotopverbund. Es ist eine Mindestbreite von 2,0 m vorgesehen, in die Bestandshecken integriert und Neupflanzungen angelegt werden.

Baumpflanzungen: Zur qualitativ hochwertigen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen werden umfangreiche Baumpflanzungen im Freiflächenkonzept berücksichtigt. Vorrangig ist eine straßenbegleitende Anordnung der Bäume entlang der privaten Erschließungsstraßen beidseitig vorgesehen. Die Bäume stehen innerhalb der Flächen der allgemeinen Wohngebiete. Aufgrund der unterirdischen Schutzbereiche der Gastrasse, der Stellplätze am Straßenraum sowie der Nähe der geplanten Gebäude sind die Baumstandorte beengt. Daher werden in einigen Bereichen voraussichtlich entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich.

Wohnhöfe: Zentrales Element des städtebaulichen Entwurfes sind die 12 Wohnhöfe. Sie sind das Zentrum kleiner Hausgruppen mit drei Gebäuden und bis zu 30 Wohnungen. Sie dienen der Erschließung zu Fuß und mit dem Fahrrad sowie dem Aufenthalt der Bewohner. Vor dem Hof, abgetrennt durch eine Hecke, werden jeweils drei Pkw-Stellplätze angeordnet, die von Bewohnern und Besuchern genutzt werden können. Zur Sicherung der Aufenthaltsqualität sollen die Höfe mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrten von Pkw-Verkehr freigehalten werden. Durch die gemeinschaftlichen Höfe sollen Nachbargemeinschaften gefördert werden. Charakterbildendes und unterscheidbares Element der Höfe ist ein Hofbaum. Insgesamt werden vier verschiedene Hofbaumarten vorgesehen. Die Höfe jeweils eines allgemeinen Wohngebiets erhalten die gleiche Art.

In den Wohnhöfen sind folgende in den Freiflächen nachzuweisenden Nutzungen untergebracht:

- Stellplätze für Fahrräder,
- drei Kurzzeit- und Besucherparkplätze (optische Trennung),
- Geforderte private Spielflächen für Kinder nach BauO Bln

Müllstandplätze werden außerhalb der eigentlichen Hoffläche in objekthafter Einhausung an fensterlosen, straßenseitigen Erdgeschoss-Fassaden angeordnet.

Stellplatzanlagen: Stellplatzanlagen außerhalb von Wohnhöfen werden in einem straßenbegleitenden Grünstreifen angeordnet und durch Heckenpflanzungen von den Gartenbereichen zwischen den Hofgruppen optisch abgetrennt. Der Grünstreifen nimmt außerdem Funktionen wie z.B. Fahrradstellplätze und Straßenbeleuchtung auf.

#### Gärten:

- Gemeinschaftsgärten: Die Gartenbereiche zwischen den Hofgruppen können von den Mietern gemeinschaftlich genutzt werden und sind von den Höfen aus zugänglich. Räumlich werden sie von den Hecken oder Zäunen der privaten Mietergärten strukturiert. Solitärsträucher in den Rasenflächen und die Obst- und Laubbaumpflanzungen verleihen einen natürlichen und gärtnerischen Charakter.
- Hausgärten: Allen Erdgeschosswohnungen sind private Mietergärten mit einer Terrasse und einer Einfassung mit Zäunen oder Hecken zugeordnet.

Dachbegrünung: Die Dachflächen der Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 – 4 sind mit einem Anteil von mindestens 60 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Innerhalb des Vorhabengebietes liegt eine natürliche Geländeentwicklung von maximal 2,5 m auf eine Länge von ca. 500 m vor. Am nord-westlichen Rand des Vorhabengebietes liegt mit 47,5 m der höchste und im süd-östlichen Bereich mit 45,0 m der niedrigste Geländepunkt vor. Die geplante Geländemodellierung sieht keine relevanten Höhenversprünge vor, so dass die Hauszugänge und Aufenthaltsräume (Wohnhöfe, Kinderspielplatz und Freiflächen) barrierefrei zugänglich sind.

## **1.4 Immissionsschutz**

Im Vorhabengebiet treten Geräuschemissionen auf, die aus dem Fahrzeugverkehr der Schönefelder Chaussee und der Ortolfstraße sowie den Planstraßen, Stellplatzanlagen und Zu- und



Ausfahrten der Tiefgaragen resultieren. Eine weitere zu berücksichtigende Schallquelle von geringerer Immissionsrelevanz ist der Flughafen BER.

In der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellten schalltechnischen Untersuchung<sup>50</sup> werden die Geräuschimmissionen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes XV-29b VE aus dem Fahrzeugverkehr rechnerisch quantifiziert und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 beurteilt. Zusätzlich erfolgte eine Bewertung der Lärmbelastung im Rahmen der Lärmaktionsplanung (VBUS/VBUSCH). Weiterhin wurde untersucht, ob durch die Verbindung des Brunolfweges Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) überschritten werden. Prinzipiell wurden die Auswirkungen der Bestandssituation (Verkehrszahlen 2009 und 2013) gegenüber der Prognose 2025 mit Umsetzung der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und ohne diesen bewertet. Um Auswirkungen von einer Geschwindigkeitsreduzierung auf der Schönefelder Chaussee zu untersuchen, erfolgten hierfür separate Bewertungen.

Fazit: Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-29b VE zur Sicherstellung eines immissionsschutzrechtlich ausreichenden Schallschutzes in den Baufeldern G-I-J-L-G und M-O-P-R-M (beide entlang der Schönefelder Chaussee) sowie S-T-U-V-S und W-X-Y-Z-W (beide entlang der Ortolfstraße) eine zwingende III- bzw. II Vollgeschossigkeit oder baulicher Mindesthöhe als Voraussetzung zur weiteren baulichen Entwicklung im Vorhabengebiet sowie eine Regelung zur Anordnung von Aufenthaltsräumen festgesetzt, im Durchführungsvertrag mit Nachtrag wird die Umsetzung der schallabschirmenden Riegelbebauung vertraglich gesichert. Weiterhin wird in den genannten Baufeldern entlang der Schönefelder Chaussee und der Ortolfstraße eine entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile festgesetzt. Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien) sind in den problematischen Teilbereichen einzuhausen. Durch diese Maßnahmen, die auch den Anforderungen innerstädtischer Siedlungsbereiche entsprechen, wird auf die Lärmbelastung reagiert und es werden gesunde Wohnverhältnisse im Planungsgebiet sichergestellt.

## 1.5 Technische Infrastruktur

Zur Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes können auf Grundlage der Konzeptionen bzw. der koordinierten Leitungsplanung der Vorhabenträgerin folgende Aussagen gemacht werden:

Wasserversorgung: Die Versorgung des Vorhabengebietes erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz.

Schmutzwasserentsorgung: Die Entsorgung des Vorhabengebietes erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Schmutzwassernetz.

Gasversorgung: Die Versorgung des Vorhabengebietes erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Gasversorgungsnetz.

Ein vorhandener Messschrank an der Schönefelder Chaussee auf Höhe des Schutzbereiches kann bei Notwendigkeit nach Abstimmungen mit der NBB an einen anderen Ort versetzt wer-

---

<sup>50</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-29 VE, Akustikbüro Dahms, Oktober 2015 sowie 3. Erweiterung vom November 2015



den. Zum neuen Schrank wird eine Anschlussleitung gelegt. Der neue Standort muss jederzeit frei zugänglich sein (keine Stellplätze o.ä.) und ist ggf. mit Pollern oder Bügeln zu schützen. Die genaue Lage und Ausgestaltung wird im weiteren Planungsverfahren geklärt.

Elektrizitätsversorgung: Das Planungsgebiet kann an das Stromnetz angeschlossen werden.

Abfallentsorgung: Für die im Wohngebiet verorteten dezentralen Müllstandorte wird die Abfallentsorgung durch die Berliner Stadtreinigung bzw. privater Anbieter sichergestellt. Für die getrennte Sammlung von Hausmüll zum Zwecke des Recycling wiederverwertbarer Rohstoffe (Duales System) ist die Beibehaltung des Standortes an der Ortolfstraße vorgesehen. Die genaue Lage und Ausgestaltung wird im weiteren Planungsverfahren geklärt.

Für die Wohnsiedlung ist ein optimiertes energetisches Versorgungssystem vorgesehen. Hierzu hat die Vorhabenträgerin ein Energieversorgungskonzept<sup>51</sup> erstellen lassen. Es wurden unter Festlegung des Baustandards auf Basis der EnEV 2014 mit Stand 2016 u.a. 3 Varianten (Fernwärmeversorgung, Nahwärmeversorgung aus einer Heizzentrale auf Basis Holzhackschnitzel sowie Nahwärmeversorgung auf Basis eines Biomethan- bzw. Erdgas-BHKW) aus technischer, ökologischer und wirtschaftlicher Sicht untersucht. Die empfohlene Versorgung durch Fernwärme wird durch einen Anschluss an das Fernwärmenetz (Leitungsbestand in der Schönefelder Chaussee) erfolgen.

Der Betrieb von Photovoltaikanlagen wird aufgrund der kleinteiligen dafür nutzbaren Dachflächen aus wirtschaftlichen Gründen nicht für sinnvoll erachtet.

Hinsichtlich Elektromobilität wird nur ein schrittweiser Ausbau von Ladesäulen als Angebot an die Mieter in Abhängigkeit der Nachfrage und der technischen Entwicklung als Standard empfohlen.

Die Versorgungs- und Leitungstrassen sollen innerhalb der Privatstraße 1 und 2 sowie der Privatstraße 3 verlegt werden.

## 1.6 Entwässerungskonzept

Für das Vorhabengebiet wurde von einem Fachgutachter ein Konzept zur Regenwasserversickerung (09/2014)<sup>52</sup> mit Gelände- und Laboruntersuchungen zur Bodenbeschaffenheit sowie ein Baugrundgutachten<sup>53</sup> (12/2014) erstellt. Im Zuge der Konkretisierung der Planung sowie der Überprüfung der Versickerungseigenschaften des Bodens wurden Nachuntersuchungen sowie

---

<sup>51</sup> Energieversorgungskonzept für das Neubauquartier Ortolfstraße, Berliner Energieagentur GmbH, Juni 2014

<sup>52</sup> Konzeptionierung eines Versickerungssystems Nr. 05914G01 FS, Ingenieurbüro für Grundbau und Umwelttechnik Günther&Lippick Gbr, Berlin September 2014

<sup>53</sup> Baugrundgutachten inkl. orientierender Altlastenbewertung für das Projekt: Bebauung Ortolfstraße 50-58 in 12524 Berlin, AnalyTech Ingenieurgesellschaft für Umweltsanierung, Baugrund und Consulting mbH, Mittenwalde, 04.12.2014

Zusatzbohrungen durchgeführt<sup>54</sup> und das Versickerungskonzept überarbeitet (Konzept zur Niederschlagswasserversickerung BV WE 0471 Ortolfstraße, Berlin Treptow-Köpenick, Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Mai 2016). Die vertiefenden Bohruntersuchungen haben gezeigt, dass aufgrund starker Verdichtung oder der Anteile der schluffigen Böden die Bedingungen für eine Versickerung ungünstig sind. Zur Überprüfung der Ergebnisse unter realen Bedingungen wurden zusätzliche Vorort Versickerungsversuche nach der Open-End-Methode in einer Tiefe von 1,00 bis 1,50 m durchgeführt. Bei diesen Versuchen bestätigte sich die starke Verdichtung und die geringe Durchlässigkeit des Bodens.

Ein Teil des Niederschlages wird auf extensiv begrünten Gebäude-Dachflächen zurückgehalten, die übrigen Dachablaufwässer werden teilweise über dezentral angeordnete, oberflächige Mulden in den hausnahen Grün- und Gartenflächen versickert. Ein anderer Teil des Niederschlagswassers wird auf den intensiv begrünten Tiefgaragendecken zurückgehalten. Wege und Stellplätze dürfen gemäß Festsetzungen nur in Teilversiegelung befestigt werden, sie entwässern in unmittelbar angrenzende Mulden oder in die angrenzenden Straßenflächen. Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wiederum wird über Rinnen und Straßenabläufe gesammelt und über Rigolen (mit Substratfilteranlagen zur Vorreinigung) in den Boden abgeführt. Der Ablauf der Hofflächen ohne Kfz-Verkehr soll flächig in die jeweils zentralen oder in sonstige benachbarte Vegetationsflächen erfolgen. Auch hier sind aufgrund der geringen Versickerungsleistung der anstehenden Böden zusätzliche Rigolenkörper erforderlich.

Die Umsetzung des Versickerungskonzeptes stellt sicher, dass der technisch größtmögliche Teil des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet zurückgehalten, verdunstet oder versickert wird. Eine vollständige Verdunstung oder Versickerung ist nach aktueller fachgutachterlicher Einschätzung bedingt durch widrige Bodenverhältnisse nicht möglich. Ein Teil des Gesamtjahresniederschlags (ca. 23 %) muss folglich in die Kanalisation der Berliner Wasserbetriebe (BWB) abgeleitet werden.

Von den Berliner Wasserbetrieben wurde mit Schreiben vom 06.06.2016 eine einzuhaltende Einleitmenge in den Regenwasserkanal der Schönefelder Chaussee (DN 300) von 10 l/s und für den Regenwasserkanal in der Ortolfstraße (DN 600) eine Einleitmenge von 15 l/s als Spitzenabfluss zugelassen. Dadurch müssen auf dem Plangebiet weitgehende Rückhaltungen durchgeführt geführt werden, um die bei Starkniederschlägen abfließende Menge auf das geforderte Maß zu reduzieren.

Durch SenStadtUm, VIII D wurde mit Schreiben vom 06.07.2016 das Entwässerungskonzept für das BV 0471 Ortolfstraße, Berlin Treptow/Köpenick der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH vom 24. Mai 2016 grundsätzlich bestätigt. Der Nachweis nach § 123 Abs. 1 BauGB betr. Sicherstellung der Beseitigung des Niederschlagswassers für das Vorhabengebiet gilt als erfüllt, wenn deren Umsetzung sichergestellt wird. Die Umsetzung der Maßnahmen wurde verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt, das Entwässerungskonzept wird als Anlage zum Durchführungsvertrag für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

---

<sup>54</sup>

Sondierung: BS 1 bis BS16, AnalyTech Ingenieurgesellschaft für Umweltsanierung, Baugrund und Consulting mbH, Mittenwalde, 14.03.2016

## 1.7 Flächenbilanz

|           | Fläche                                      | Größe in m2 | Größe in ha | Anteil in % |
|-----------|---------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
|           | <b>Vorhabengebiet gesamt</b>                | 49.694      | 5,0         | 100         |
|           | darunter                                    |             |             |             |
| <b>1.</b> | <b>Bauland Allgemeines Wohngebiet</b>       |             |             |             |
|           | davon                                       | 44.743      | 4,4         | 89          |
|           | - WA 1                                      | 7.047       | 0,7         |             |
|           | - WA 2                                      | 13.116      | 1,3         |             |
|           | - WA 3                                      | 13.660      | 1,4         |             |
|           | - WA 4                                      | 6.930       | 0,7         |             |
|           | - WA 5                                      | 3.990       | 0,4         |             |
|           |                                             |             |             |             |
| <b>2.</b> | <b>Verkehrsflächen</b>                      |             |             |             |
|           | davon                                       | 4.951       | 0,5         | 11          |
|           | - öffentliche Straßenverkehrsflächen        | 1.473       | 0,1         |             |
|           | - private Verkehrsflächen                   | 3.478       | 0,4         |             |
|           |                                             |             |             |             |
|           | <i>überlagerte Flächen zum Anpflanzen a</i> | 344         |             |             |
|           | <i>überlagerte Flächen zum Anpflanzen b</i> | 1.968       |             |             |

## **2 Begründung und Abwägung der Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 4**

*Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO*

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Wohnnutzung im Vorhabengebiet sollen die bebaubaren Grundstücksflächen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Zulässig sind neben Wohngebäuden gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Damit werden ergänzende Nutzungen wie z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen oder ein Cafe planungsrechtlich ermöglicht, die mit einer Wohnnutzung vereinbar sind und einer kleinteiligen Nutzungsdurchmischung entsprechen.

Im Vorhabengebiet sollen entsprechend der politischen Zielsetzung zur Schaffung von Wohnraum maximal 410 Nutzungseinheiten (davon mindestens 406 WE) entstehen, die städtische Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH plant als Vorhabenträgerin Mietwohnungen mit einem Anteil von 30% an gefördertem Wohnraum. Eine optionale Eigentumsbildung in Teilbereichen wurde im Planungskonzept durch eine Bebauungsstruktur mit Einzelgebäuden mit einer geringeren Anzahl an Wohneinheiten (ca. 4 – 15 WE) und einem dezentralen den Wohngebäuden zugeordnetem Stellplatzangebot in Tiefgaragen berücksichtigt.

#### **Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetrieben und Tankstellen**

***In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.***

*(TF 1 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)*

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit und ihrer verkehrserzeugenden Funktion bzw. ihres nachbarschaftlichen Störpotentials (Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigung) nicht zulässig. Weiterhin entsprechen sie nicht den Zielen des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeptes zur Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers.

#### **Allgemeines Wohngebiet WA 5**

Das Planungsziel für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-29 b VE zur Anlage einer begrünten und begehbaren Fläche mit Kinderspielplatz wurde mit der erforderlichen Errichtung einer Gemeinschaftstiefgarage im zentral gelegenen allgemeinen Wohngebiet WA 5 kombiniert. Dadurch soll innerhalb des mit einer kleinteiligen Bebauungsstruktur verdichteten Wohnquar-

tiers ein Großteil des erforderlichen Stellplatzbedarfes für die umliegenden Wohngebiete WA 1 bis WA 4 flächensparend untergebracht werden.

***Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist die festgesetzte Fläche für eine Tiefgarage eine Fläche für eine Gemeinschaftstiefgarage im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 des Baugesetzbuches zugunsten der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4.***

*(TF 2 in Anlehnung § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)*

Zur Unterbringung des für das neue Wohnquartier erforderlichen ruhenden Verkehrs ist neben dezentralen Tiefgaragen eine zentrale Gemeinschaftstiefgarage vorgesehen. Damit können für die geplanten Mietwohnungen, die gegenwärtig den vollständigen geplanten Wohnungsbestand ausmachen, entsprechende wohnungsnahen Angebote geschaffen werden. Eine direkte Zuordnung von Stellplätzen zu Wohngebäuden ist aufgrund der noch ausstehenden weiterführenden Entwurfsplanung der Gebäude nicht möglich. Aus diesem Grunde erfolgt in der Festsetzung TF 2 ein Bezug zugunsten der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4.

Die Errichtung des neuen Wohnquartiers und damit der Gemeinschaftstiefgarage erfolgt durch die Vorhabenträgerin, entsprechende Bauverpflichtungen werden im Durchführungsvertrag geregelt. Die Tiefgarage ist für rund 98 Stellplätze ausgelegt, die Zu- / Ausfahrt befindet sich in der Ortolfstraße und liegt zusammen mit dem westlichen Teil der Gemeinschaftstiefgarage innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3. Der überwiegende Teil erstreckt sich über das allgemeine Wohngebiet WA 5 und liegt unterhalb der begrünten und begehbaren Fläche mit Kinderspielplatz.

Die Ein- und Ausgänge sollen sowohl über Treppenhäuser der im allgemeinen Wohngebiet WA 3 geplanten Gebäude als auch über 2 seitlich angeordnete separate Ausgänge im allgemeinen Wohngebiet WA 5 erfolgen.

***Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist die Fläche mit der Bezeichnung ABCDEFA als begrünte und begehbare Fläche mit Kinderspielplatz anzulegen und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.***

*(TF 3 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 21. sowie 22 BauGB)*

Im zentralen Bereich des Vorhabengebietes soll zur Versorgung der neuen Bewohner aus dem Vorhabengebiet des XV-29b VE ein Kinderspielplatz mit einer Spielfläche von mindestens 2.000 m<sup>2</sup> (netto) errichtet und planungsrechtlich gesichert werden. Ein entsprechender Bedarf ergibt sich auf Grundlage des Richtwertes von 1 m<sup>2</sup> Spielfläche je Einwohner für die zukünftigen 820 Einwohner des Vorhabens. Die Größenordnung von 2.000 m<sup>2</sup> (netto) entspricht dem Richtwert aus dem Berliner Kinderspielplatzgesetz<sup>55</sup> für die Planung Allgemeiner Spielplätze. Eine Gestaltung der Spielplatzfläche mit Spielangeboten für alle Altersklassen sowie eine Differenzierung von Spiel- und Aufenthaltsräumen ist geplant. Insgesamt hat die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmte Fläche ABCDEFA eine Größe von ca. 3.560 m<sup>2</sup>. Durch Baum-

---

<sup>55</sup> Gesetz über öffentliche Kinderspielplätze, vom 15. Januar 1979 (GVBl. S. 90) in der Fassung vom 20. Juni 1995 (GVBl. S. 388), geändert durch Art. XI des Gesetzes vom 17. Dezember 2003 (GVBl. S. 617)

pflanzungen und die Anlage weiterer Pflanzflächen soll eine starke Durchgrünung erfolgen. Die in der Entwurfsplanung vorgesehene Umsetzung und Gestaltung der Freiflächen sowie deren Zugänglichkeit für die Allgemeinheit wurde im Durchführungsvertrag vom 3. August 2016 vertraglich gesichert.

### **Zulässigkeit von Vorhaben**

***Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplans) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.***

*(TF 4 auf Grundlage § 12 Abs. 3a BauGB)*

Um eine Konkretisierung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen zu ermöglichen, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 4 geregelt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Im Hinblick auf die Rechtssicherheit wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplanes) im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Projektplan ist Teil des Durchführungsvertrages vom 3. August 2016.

Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig, ohne dass eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich wird. Der durch den vorhabenbezogene Bebauungsplan festgelegte Rahmen darf dabei nicht überschritten werden.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

*Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO*

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch zeichnerische und textliche Festsetzungen und orientiert sich am städtebaulichen Konzept des Vorhabens. Dieses ist im Projektplan dargestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird differenziert für die Baugebiete durch die Festsetzung von Grundfläche (GR) sowie der Geschossfläche (GF) und der Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt. Um die bestehende Bauflucht sowie die schallabschirmende Riegelbebauung entlang der Schönefelder Chaussee und der Ortolfstraße zu sichern, werden für die allgemeinen Wohngebiete entlang der Schönefelder Chaussee und der Ortolfstraße zwingend drei bzw. zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen und Geschossflächen ergeben für die Baugebiete folgende Nutzungsmaße:

| Baugebiet    | Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> | festgesetzt Grundfläche (GR) in m <sup>2</sup> | festgesetzt Geschossfläche (GF) in m <sup>2</sup> | Rechnerische GRZ | Rechnerische GFZ |
|--------------|------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>WA 1</b>  | 7.047                              | 2.060                                          | 5.700                                             | 0,29             | 0,81             |
| <b>WA 2</b>  | 13.116                             | 4.120                                          | 11.400                                            | 0,32             | 0,87             |
| <b>WA 3</b>  | 13.660                             | 3.890                                          | 10.550                                            | 0,29             | 0,77             |
| <b>WA 4</b>  | 6.930                              | 2.430                                          | 6.800                                             | 0,35             | 0,98             |
| <b>WA 5</b>  | 3.990                              | 0                                              | 0                                                 | 0                | 0                |
| <b>Summe</b> | <b>44.743</b>                      | <b>12.500</b>                                  | <b>34.450</b>                                     | <b>0,28</b>      | <b>0,78</b>      |

Tabelle 1: Maß der baulichen Nutzung

**Grundfläche (GR)**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung als erweiterte Baukörperfestsetzung in Verbindung mit der maximal zulässigen Grundfläche ausgewiesen.

Insgesamt wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 eine GR von 12.500 m<sup>2</sup> festgesetzt, dies entspricht einer GRZ von 0,31 bzw. 0,28 (bezogen auf die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5). Damit wird die Obergrenze gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 0,4 unterschritten.

**Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen**

**Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Terrassen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,**

- **im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis zu einer Grundfläche von insgesamt 3.500 m<sup>2</sup>,**
- **im allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zu einer Grundfläche von insgesamt 7.500 m<sup>2</sup>,**
- **im allgemeinen Wohngebiet WA 3 bis zu einer Grundfläche von insgesamt 6.700 m<sup>2</sup>,**
- **im allgemeinen Wohngebiet WA 4 bis zu einer Grundfläche von insgesamt 3.900 m<sup>2</sup> überschritten werden.**

(TF 5 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes der Konzeptwerkstatt, das eine verdichtete Gebäudestruktur mit Erschließung über Wohnhöfe vorsieht, sowie der im Planungsprozess erweiterten Tiefgaragen ergibt sich insgesamt ein hoher Versiegelungsumfang.

Der sich aus der geplanten Wohnnutzung mit maximal 410 Nutzungseinheiten ergebende Stellplatzbedarf soll innerhalb des Vorhabengebiets untergebracht werden, da das Umfeld keine zusätzlichen Stellplätze aufnehmen kann und eine gebietsnahe Versorgung mit Stellplätzen sicherzustellen ist. Um dieses Planungsziel umsetzen zu können, soll für die erforderlichen Stellplatzflächen die in § 19 Abs. 4 BauNVO eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche von 50 % erhöht werden. Daher soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung Nr. 5 in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 eine über die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO hinaus gehende Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt werden. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird für die festgesetzte Grundfläche eine Überschreitung durch Tiefgaragen, Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO bis zu einer Grundfläche von 3.500 m<sup>2</sup> im WA 1, 7.500 m<sup>2</sup> im WA 2, 6.700 m<sup>2</sup> im WA 3 und 3.900 m<sup>2</sup> im WA 4 ermöglicht. Dies entspricht einer Überschreitung für Nebenanlagen im WA 1 um 69 %, im WA 2 um 82 %, im WA 3 um 72 % und im WA 4 um 60 %. Für außerhalb der Gebäude gelegene Tiefgaragen werden insgesamt rund 5.100 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Insgesamt wird eine GRZ von 0,53 erreicht. Die maximal zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mit einer Überschreitungsmöglichkeit bis 50%, höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 wird in allen Baugebieten deutlich unterschritten. Die rechnerische GRZ der Gesamtversiegelung ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

| Baugebiet    | Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> | festgesetzt Grundfläche (GR) in m <sup>2</sup> | zulässige Fläche für Nebenanlagen in m <sup>2</sup> | Gesamtversiegelung | Rechnerische GRZ Gesamtversiegelung |
|--------------|------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| <b>WA 1</b>  | 7.047                              | 2.060                                          | 1.440                                               | 3.500              | 0,49                                |
| <b>WA 2</b>  | 13.116                             | 4.120                                          | 3.380                                               | 7.500              | 0,57                                |
| <b>WA 3</b>  | 13.660                             | 3.890                                          | 2.810                                               | 6.700              | 0,49                                |
| <b>WA 4</b>  | 6.930                              | 2.430                                          | 1.470                                               | 3.900              | 0,56                                |
| <b>WA 5</b>  | 3.990                              | 0                                              | 2.050                                               | 2.050              | 0,51                                |
| <b>Summe</b> | <b>44.743</b>                      | <b>12.500</b>                                  | <b>11.150</b>                                       | <b>23.650</b>      | <b>0,53</b>                         |

**Tabelle 2: Gesamtversiegelung**

Durch die Unterbringung des überwiegenden Anteils der Stellplätze in Tiefgaragen wird eine wohnungsnahe Nutzung der Freiflächen sichergestellt und das Erscheinungsbild des Wohnquartiers positiv beeinflusst. Weiterhin wird durch die festgesetzte Begrünung der Tiefgaragen eine gestalterische Aufwertung und positive Auswirkung auf die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erzielt. Durch die begrünten Tiefgaragen wird eine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes durch eine Häufung oberirdischer Stellplatzflächen vermieden. Damit können die Auswirkungen einer erhöhten Versiegelung kompensiert werden.



***Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist die Anlage eine Gemeinschaftstiefgarage und einer Wegefläche entlang der Privatstraße 2 mit Ausnahme der Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung a mit einer maximalen Grundfläche von 2.050 m<sup>2</sup> zulässig.***

*(TF 6 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)*

Die textliche Festsetzung Nr. 6 dient der planungsrechtlichen Sicherung der Umsetzung der Gemeinschaftstiefgarage im allgemeinen Wohngebiet WA 5. Der Umfang von 2.050 m<sup>2</sup> entspricht der im Projektplan bestimmten Flächengröße sowie der parallel zur Privatstraße 2 verlaufenden Wegefläche. Die Gemeinschaftstiefgarage dient zur Unterbringung des Stellplatzbedarfs für das neue Wohnquartier (siehe auch Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 2). Für Fluchtwege und Zugänge zur zentralen Gemeinschaftstiefgarage sind an den Rändern der Fläche 2 Treppenhäuser vorgesehen.

### **Geschossfläche (GF)**

*Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO*

Entsprechend der Projektplanung für eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung werden in der Planzeichnung die Geschossflächen für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Das ermittelte, durchschnittliche Nutzungsmaß für die allgemeinen Wohngebiete beträgt GFZ 0,78 (siehe Tabelle 1). Das zulässige Nutzungsmaß nach § 17 Abs.1 BauNVO von GFZ 1,2 für allgemeine Wohngebiete wird damit deutlich unterschritten.

Zulässig sind weiterhin Dachgeschosse, die bei Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften als Staffelgeschoss ausgeführt werden (Ausbildung als Nichtvollgeschoss). Zum Schutz der Nachbarbebauung werden hiervon Teilflächen ausgenommen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7). Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen der Aufenthaltsräume im Staffelgeschoss unberücksichtigt.

## **2.3 Höhe baulicher Anlagen**

### **Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse zwingend und als Höchstgrenze**

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes für eine verdichtete Gebäudestruktur wird die Höhe baulicher Anlagen über eine bauliche Oberkante sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstzahl (II bzw. III) sowie zwingende Anzahl festgesetzt. Die festgesetzte Vollgeschosszahl orientiert sich an der Gebäudehöhe bestehender eingeschossiger Wohnbebauungen mit Satteldach (Firsthöhe von bis zu 9,5 m und Traufhöhe von bis zu 4,5 m). An der Schönefelder Chaussee und der Ortolfstraße grenzen zweigeschossige Gebäude mit Satteldächern an (Firsthöhe von bis zu 13,7 m und Traufhöhe von bis zu 8,4 m). Zu den nördlich und südlich gelegenen Grundstücksgrenzen sind zur Berücksichtigung der Bestandsgebäude nur zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss vorgesehen.

Bei einer angenommenen Geschosshöhe von 3,12 m zzgl. Dachaufbauten erreichen die geplanten Wohngebäude eine Gebäudeoberkante von ca. 9,50 m (bei zwei Vollgeschossen mit

Staffelgeschoss bzw. drei Vollgeschossen) bzw. eine Gebäudeoberkante von ca. 12,50 m (bei drei Vollgeschossen mit Staffelgeschoss).

***In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung e keine weiteren Geschosse oberhalb des dritten Vollgeschosses zulässig.***

*(TF 7 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)*

Geschosse, die die Voraussetzungen gemäß § 2 Abs. 6 BauO Bln erfüllen (z.B. Staffelgeschosse), können zusätzlich errichtet werden. Ausgenommen sind die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit e bezeichneten Flächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7). Hier soll die Gebäudehöhe an den nördlichen und südlichen Nachbargrenzen auf maximal drei Vollgeschosse beschränkt werden, um ausreichende Abstände zu den angrenzenden Wohnnutzungen sicherzustellen. Durch die Festsetzung wird die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses verhindert.

Für die direkt an der Schönefelder Chaussee und der Ortolstraße gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO eine zwingende Vollgeschossigkeit von zwei- bzw. drei Vollgeschossen festgesetzt, um eine schallabschirmende Wirkung der Randbebauung für die dahinter liegenden Wohnnutzungen zu sichern. Diese Wirkung kommt bei den festgesetzten Gebäudehöhen weitaus stärker zum Tragen, als bei einer niedrigen Bebauung. Dies wurde im Ergebnis der schallschutztechnischen Untersuchung nachgewiesen (siehe auch Kapitel III, 2.5).

***Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist innerhalb der Fläche STUVS für bauliche Anlagen ein Mindesthöhe von 9,5 m über Oberkante Gehweg einzuhalten.***

*(TF 8 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)*

Da an der Ortolstraße auf der Fläche STUVS eine zwingend zweigeschossige Bebauung (zzgl. Staffelgeschoss) vorgesehen ist, wird die für eine schallabschirmende Wirkung erforderliche Gebäudehöhe von mindestens 9,5 m über eine textliche Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

## **2.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

### **Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Es erfolgt eine erweiterte Baukörperausweisung, die für die Gebäude um die Wohnhöfe eine U-Form vorsieht. Damit werden die drei um einen Wohnhof geplanten Gebäude zusammengefasst. Die an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen gelegenen Einzelgebäude werden ebenfalls durch eine erweiterte Baukörperausweisung planungsrechtlich gesichert. Die Funktion und Bedeutung der dargestellten Baugrenzen entspricht dabei § 23 Abs. 3 BauNVO.

Wie bereits unter Kapitel III.1.1 erläutert, werden zu den Nachbargrundstücken differenzierte Mindestabstände eingehalten:

- Am nördlichen Rand reicht die Bestandsbebauung bis auf ca. 3,5 m - 5,0 m an das Planungsgebiet heran. Dies betrifft 7 Bestandsgebäude, bei weiteren 8 Bestandsgebäuden wird ein durchschnittlicher Abstand von ca. 13,3 m eingehalten. Die Planung sieht einen Mindestabstand 4,0 m für zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss bzw. ca. 18 m für dreigeschossige Gebäude vor, diese liegen jedoch überwiegend versetzt zur Bestandsbebauung. Das an der Ortolfstraße im WA 2 gelegene dreigeschossige Gebäude weist einen Abstand von 5,2 m auf. Der Minimalabstand zwischen gegenüberliegenden Hauptgebäuden des Bestandes und der Planung beträgt ca. 9,0 m<sup>56</sup>. Betroffen sind hier die Süd-Westseiten der Bestandsgebäude, zur Grundstücksgrenze besteht eine dichte Begrünung durch Gehölze.
- Am südlichen Rand reicht die Bestandsbebauung am Brunolfweg und der Ortolfstraße bis auf ca. 3,0 m an das Planungsgebiet heran, hier wurden Grenzgaragen errichtet. Der überwiegende Teil der Bestandsbebauung hält jedoch einen Abstand von 32,0 m bis 50,0 m ein, da die Kettenhausbebauung hier rückwärtig tiefe schmale Grundstücke aufweist. Die Baugrenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-29b VE halten daher im westlichen Teilbereich einen Mindestabstand von 3,0 m ein, am östlichen Teilbereich liegen die geplanten Gebäude 4,0 m entfernt zur Grundstücksgrenze. Der Minimalabstand zwischen gegenüberliegenden Hauptgebäuden des Bestandes und der Planung beträgt damit ca. 10,0 m<sup>57</sup> bzw. 13,0 m<sup>58</sup>. Betroffen sind hier die Nordseiten der Bestandsgebäude.

Durch die festgesetzten Baugrenzen werden die Abstandsflächen gemäß BauO Bln zu den angrenzenden Nachbargrundstücken eingehalten.

Durch die Mindestabstände werden die öffentlichen und privaten Belange gewahrt und die Schutzziele des Abstandsflächenrechts (Brandschutz, Sicherung einer ausreichenden Tagesbeleuchtung, Belüftung, Besonnung und Sicherung ausreichender Sozialabstände im Interesse des Wohnfriedens), die im Rahmen der Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplan abzuwägen sind, nicht eingeschränkt. Im Zuge der Abwägung wird festgestellt, dass sowohl den Anforderungen an den Nachbarschutz als auch an die Planungsziele zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes in Verbindung mit der verdichteten Wohnnutzung Rechnung getragen wird.

Weiterhin werden die Abstandsflächen zwischen künftigen Gebäuden eingehalten, Grundlage hierfür sind die angenommenen Geschosshöhen von 3,12 m, zuzüglich Dachaufbauten.

***In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen (Balkone, Loggien und architektonische Gliederungen) außerhalb der Baugrenze um bis zu 0,8 m auf maximal 30 vom Hundert der gesamten Außenwandlänge des Gebäudes zugelassen werden.***

*(TF 9 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO)*

Durch die festgesetzten Baugrenzen sowie die Überschreitungsmöglichkeiten für untergeordnete Bauteile gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 wird die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes in Bezug auf die Anordnung der Baukörper auf den zukünftigen Baugrundstücken vorgegeben, aber gleichzeitig ein gewisser Spielraum zur architektonischen Gestaltung belassen.

<sup>56</sup> Grundstück Wegedornstraße 182 mit zwei Obergeschossen und flach geneigtem Dach

<sup>57</sup> Grundstück Brunolfweg 25 mit einem Obergeschoss und hohem Satteldach

<sup>58</sup> Grundstücke Brunolfweg 26 und Ortolfstraße 60 mit jeweils einem Obergeschoss und hohem Satteldach

***In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig.***

*(TF 10 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)*

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete sind aus Gründen der Gestaltung, der Gliederung und des Schutzes der angrenzenden Wohnbebauung der Begrünung, der Freiflächnutzung und den Zuwegungen vorbehalten. Aus diesem Grunde sind Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

## **2.5 Immissionsschutz**

Wie bereits in Kapitel III, 1.4 erläutert, ist das Vorhabengebiet in den Randbereichen zur Schönefelder Chaussee und zur Ortofststraße dem Verkehrslärm der beiden Straßen ausgesetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat eine Lösung der Lärmschutzkonflikte für die geplante Bebauung zu erfolgen, eine Verlagerung auf nachfolgende Genehmigungsverfahren ist nicht zulässig.

Im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung<sup>59</sup> die zu erwartende Lärmbelastung im Planungsgebiet für das Bebauungs- und Erschließungskonzept des Vorhabens geprüft und Schallschutzmaßnahmen empfohlen. An der Schönefelder Chaussee und Ortofststraße wurden anhand von Immissionsorten die konkreten Lärmbelastungen für die Gebäudefassaden ermittelt. Unter Betrachtung der Belange des Immissionsschutzes ergeben sich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Aussagen:

Die vorhabenbezogenen Fahrten auf den öffentlichen Straßen innerhalb und außerhalb des Vorhabengebiets und deren Auswirkungen werden dargestellt und untersucht.

Geräuschintensives Gewerbe bzw. sonstige geräuschintensive Nutzungen bestehen weder im Umfeld noch im Inneren des Vorhabengebietes. In dem an der Schönefelder Chaussee 75b gelegenen Wohn- und Geschäftshaus wird ein Autohaus betrieben. Gem. Betriebsbeschreibung (Bestandteil der Baugenehmigung) sind im Einwirkungsbereich die Richtwerte der TA Lärm für WA einzuhalten. Weiterhin wird die Nutzung auf den An- und Verkauf sowie die Betriebszeiten auf eine werktägliche Nutzung eingeschränkt. Die Stellplätze des Autohauses liegen näher an der vorhandenen Wohnbebauung als am Vorhabengebiet. Aus diesen Gründen bestehen keine Konflikte mit der geplanten Wohnnutzung.

Nach Angaben der schalltechnischen Untersuchung liegen im Vorhabengebiet folgende Immissionsbelastungen vor (ohne Planung):

**Straßenverkehr:** Unter Berücksichtigung der Umsetzung der Planung und der Verkehrsbelastung Prognose 2025 wird an den zur Schönefelder Chaussee gelegenen Fassaden der Bebauung ein Lärmindeks LDEN (Tag-Abend-Nacht) von 67 dB(A) erreicht. Damit liegt hier eine hohe Lärmbelastung (Stufe II gemäß der Lärmaktionsplanung) vor. Für die Bereiche ist zwar keine

---

<sup>59</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-29 VE, Akustikbüro Dahms, Oktober 2015 sowie 3. Erweiterung vom November 2015 und 4. Erweiterung vom November 2015

Gesundheitsgefährdung festzustellen, aber es erfolgt eine Überschreitung der gesundheitlich relevanten Schwelle.

Die unmittelbar an der Ortofststraße gelegenen Baufelder weisen mit 64 bzw. 59 dB(A) LDEN eine Lärmbelastung (Stufe III gemäß der Lärmaktionsplanung) auf. Sowohl hier als auch an der Schönefelder Chaussee erfolgt eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. Für beide Bereiche sind aus diesem Grunde geeignete Schutzmaßnahmen erforderlich bzw. werden empfohlen. Dieses Erfordernis ergibt sich auch aus den ermittelten Werten des Lärm-Index LN (Nachtlärmindex), die für die unmittelbar der Schönefelder Chaussee und Ortofststraße zugewandten Bauflächen bis zu 59 bzw. 57 dB(A) (Stufe II, hohe Lärmbelastung) betragen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) werden an der Schönefelder Chaussee und an der Ortofststraße wesentlich überschritten, nachts um über 10 dB(A). Da diese Überschreitungen aber schon im Bestand gegeben sind und eine Zunahme des Verkehrs weitgehend auch unabhängig von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-29b VE stattfindet und nicht nur auf das Vorhabengebiet – sondern zum weitaus größten Teil – auf die bereits vorhandene Bebauung einwirkt, sind Schallschutzmaßnahmen zu erwägen, welche eine Verminderung der Geräuschbelastung an allen Immissionsorten bewirken. Konkret ergibt sich – außerhalb des Regelungsinhaltes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – die Prüfung einer Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten auf der Schönefelder Chaussee und der Ortofststraße von max. 50 km/h auf 30 km/h sowie die Prüfung lärmarmen Fahrbahnbeläge. Da die zuständigen Fachverwaltungen diesen Maßnahmen nicht zustimmen, erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Berücksichtigung.

Weiterhin wurde im Schallschutzgutachten untersucht, in welchem Maße der Neubau des mittleren Teils des Brunolfweges an den angrenzenden Wohnbebauungen zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen führt. Anhand von Immissionsorten und deren Werte wird im Ergebnis des Gutachtens festgestellt, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 49 dB(A) nachts und 59 dB(A) tags eingehalten und deutlich unterschritten werden. Grundlage für die Ermittlung war eine Straßennutzung mit „Tempo 30“, dies entspricht der mit der Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Straßen- und Grünflächenamt, FB Tiefbau abgestimmten Einbeziehung des Teilbereiches in die Tempo 30 Zone. So stellt sich bezüglich der zusätzlichen Geräuschbelastung des nachbarschaftlichen Umfeldes des Vorhabengebietes nicht nur eine Einhaltung der zulässigen Werte, sondern eine insgesamt unkritische Beurteilungslage dar.

Außer der planungsrechtlichen Sicherung der Verkehrsfläche des Brunolfweges werden keine weiteren Fahrbahnen auf öffentlichen Verkehrsflächen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-29 b VE geplant. Deshalb erübrigt sich jede weitere Prüfung der Anwendung der 16. BImSchV.

Luftverkehr: Im Hinblick auf Fluglärm zeigen sowohl die derzeitige Lärmkarte SFX als auch die Lärmprognose 2015 für den zukünftigen Standort BER Lärmwerte LDEN ≤ 55 dB(A). Gem. Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) liegt das Planungsgebiet deutlich außerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung. Eine Betroffenheit durch Fluglärm liegt daher nicht vor.

Begrünte und begehbare Fläche mit Kinderspielplatz: Eine weitergehende Betrachtung von möglichen Lärmauswirkungen der begrünten und begehbaren Fläche mit Kinderspielplatz erfolgt nicht, da gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht her-

angezogen werden.“ Auch aus § 6 Abs. 1 LImSchG Bln („Störende Geräusche, die von Kindern ausgehen, sind als Ausdruck selbstverständlicher kindlicher Entfaltung und zur Erhaltung kindgerechter Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich sozialadäquat und damit zumutbar“) begründet sich kein Handlungsbedarf.

### **Erwägung und Abwägung in Bezug auf die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Zielwerte der Lärminderungsplanung Berlin**

Die geringen Abstände zur Schönefelder Chaussee und Ortolstraße führen an den straßenzugewandten Seiten der Baukörper zu einer sehr hohen Lärmbelastung. Die Orientierungswerte nach der DIN 18005, die für ein allgemeines Wohngebiet bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts liegen, werden um bis zu 10 dB(A) tags bzw. 15 dB(A) nachts überschritten. An der Schönefelder Chaussee werden tags bis zu 65 dB(A) und nachts bis zu 59 dB(A) ermittelt. An der Ortolstraße liegen die Werte tags bei bis zu 63 dB(A) und nachts bis zu 57 dB(A).

Daher sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Gebäudeanordnung sowie passiven Schallschutz geeignete Maßnahmen zur Herstellung der gesunden Wohnverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB aufzunehmen. Weiterhin ist zu prüfen, ob eine verträgliche Anordnung von geplanten Nutzungen zueinander gem. § 50 BImSchG umgesetzt werden kann. Anhand dieser Kriterien erfolgt eine Abwägung der Schallschutzbelange im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

### **Erwägung nach der Lärminderungsplanung Berlin**

Die Lärminderungsplanung hat eine zweite Betrachtungsebene eingeführt, die gleichrangig neben der in der Bauleitplanung bisher üblichen Vorgehensweise steht, jedoch abweichende Berechnungsverfahren und Beurteilungsgrößen verwendet. Das Land Berlin hat als Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen im Lärmaktionsplan Berlin zwei Stufen definiert:

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

Für die zur Lärmquelle der Schönefelder Chaussee orientierten Fassaden im WA 1 und WA 4 wurden Werte des Nacht-Index  $L_{Night}$  von bis zu 59 dB(A) und an der Ortolstraße von bis zu 57 dB(A) ermittelt. Damit wird die Kategorie „hohe Lärmbelastung“ erreicht. Entsprechend wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für diese Bereiche die abgewandte Anordnung von Aufenthaltsräumen festgesetzt. Die Einhaltung der DIN 4109 wird durch die Festsetzung der erforderlichen Schalldämmmaße sichergestellt.

Die übrigen Werte in den Baugebieten liegen mit 40 dB(A) deutlich unter dem Schwellenwert von 55 dB(A) und weisen daher keine Lärmbeeinträchtigung auf.

### **Trenngrundsatz und aktiver Lärmschutz**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.V.m. § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind Schallkonflikte durch ausreichende Abstände geplanter Wohnbebauung zu Schallquellen zu vermeiden. Entsprechend müsste eine Wohnbebauung zur Schönefelder Chaussee um ca. 76 m und zur Ortolstraße um

ca. 40 m abgerückt werden. Dies würde jedoch nicht dem Planungsziel zur Schaffung neuen Wohnraums zu sozial verträglichen Kosten im Vorhabengebiet sowie der Fortführung der Raumkanten entlang der bestehenden Wohnbebauung entsprechen. Weiterhin würde kein flächensparender Umgang mit dem Schutzgut Boden erfolgen und der Grundsatz der Innenentwicklung nicht eingehalten werden.

Daher ist im Rahmen der Abwägung zu prüfen, inwieweit durch Maßnahmen des aktiven Schallschutzes und/oder Festsetzungen zur Bauweise und Baukörperanordnung eine Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 und eine Reduzierung der Lärmbelastung erreicht werden können.

Für eine vollständige Vermeidung des Konfliktes durch aktiven Schallschutz am Schallausbreitungsweg müsste durch Lärmschutzwände oder -wälle bzw. durch eine geschlossene Bebauung entlang der Schönefelder Chaussee und der Ortolfstraße die dahinter liegenden Wohngebiete geschützt werden. Aufgrund der Schutzstreifen der Gastrassen ist eine komplette Überbauung nicht bzw. kaum umsetzbar. In der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass durch die jeweils nördlich und südlich gelegenen Straßenabschnitte wesentliche Schallimmissionen auf das Planungsgebiet einwirken. Durch eine erforderliche interne Verkehrerschließung würde zusätzlich eine erhebliche Minderung einer Schallreduzierung erfolgen.

Für aktive Schallschutzmaßnahmen an der Quelle, d.h. an der Straße wurde der Einsatz von geräuschkindernden Fahrbahnbelägen, Geschwindigkeitsbegrenzungen und die Nutzung leiserer Fahrzeuge untersucht. Der Einsatz von geräuschkindernden Fahrbahnbelägen und eine Geschwindigkeitsbegrenzung stellen Empfehlungen dar, die sich aus der Situationsanalyse ableiten und deren Umsetzung perspektivisch von den zuständigen Stellen im Bezirk sowie der Senatsverwaltung im Rahmen zukünftiger Straßenerneuerungsmaßnahmen erwogen werden sollte. Der Abwägungsprozess muss jedoch im übergeordneten Rahmen stattfinden – wie z. Bsp. bei der Fortschreibung der Lärminderungsplanung für Berlin und kann nicht im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgen. Im Zuge der Prüfung wurde von der Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Straßen- und Grünflächenamt, FB Tiefbau der Einbau lärmindernder Fahrbahnbeläge abgelehnt. Weiterhin wurde durch SenStadtUm VII B mit Schreiben vom 21.05.2015 im Rahmen der Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass davon auszugehen ist, dass die VLB für die betreffenden Abschnitte der Ortolfstraße und der Schönefelder Chaussee voraussichtlich keine Geschwindigkeitsreduzierung aus Lärmschutzgründen anordnen wird und die weitere Planung ohne Geschwindigkeitsreduzierungen verfolgt werden soll. Entsprechend berücksichtigen die Festsetzungen zum passiven Schallschutz die Immissionsbelastung bei Tempo 50.

Zur Reduzierung der Lärmbelastung im neuen Wohnquartier wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine lärmabschirmende Bebauung an den Schallquellen festgesetzt. Dieses erfolgt zum einen durch die zeichnerische Festsetzung einer zwingenden Geschossigkeit (drei Vollgeschosse an der Schönefelder Chaussee sowie zwei bzw. drei Vollgeschosse an der Ortolfstraße) in Verbindung mit der textlichen Festsetzung einer Mindesthöhe für das südliche Gebäude an der Ortolfstraße. Damit wird die in der schalltechnischen Untersuchung auf Grundlage der Bebauungsstruktur des Vorhabens ermittelten schallabschirmenden Funktion eingehalten. Diese Gebäudehöhen entsprechen den im Projektplan verankerten städtebaulichen Zielen und Planungsinhalten und stellen daher keine zusätzlichen Einschränkungen gegenüber der Vorhabenbeträgerin dar.

Um eine Reduzierung der Verkehrslärmbelastung in den rückwärtigen innenliegenden Bereichen des Vorhabengebietes sicherzustellen, wird im Durchführungsvertrag mit Nachtrag die Umsetzung einer schallabschirmenden Riegelbebauung an der Schönefelder Chaussee in den

Flächen GIJLG und MOPRM sowie an der Ortolfstraße in den Flächen STUVS und WXYZW verbindlich geregelt.

Da sich alle Bauflächen in der Hand eines Eigentümers befinden (Stadt und Land, Wohnbauten-Gesellschaft mbH) und Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans sind, bestehen die Voraussetzungen für eine Umsetzung der Vorhaben entsprechend der vorgesehenen zeitlichen Abfolge. Im Durchführungsvertrag vom 3. August 2016 wird die Reihenfolge der Realisierung der Bauabschnitte verbindlich geregelt (siehe auch Kapitel III, 2.11).

Da über die lärmabschirmende Bebauung entlang der Verkehrsstrassen hinaus keine Möglichkeiten zur Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen bestehen, sind ergänzend passive Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung notwendig. Für eine Schallschutzkonzeption wurden daher folgende passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden untersucht:

### **Passiver Lärmschutz**

#### **Grundrissgestaltung:**

***Zum Schutz vor Lärm muss in Wohnungen mit Außenwänden entlang der Linien G-I-J-L, M-O-P-R, S-T-U und X-Y mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit je mindestens einem Fenster von den benannten Abschnitten abgewandt sein. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die nur entlang der Linien G-I-J-L, M-O-P-R, S-T-U-V, W-X und X-Y orientiert sind, sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.***

*(TF 11 auf Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

An den straßenzugewandten Seiten der Randbebauung an der Schönefelder Chaussee treten mit bis zu 59 dB(A)  $L_{r,Nacht}$  nachts und an der Ortolfstraße mit bis zu 53 dB(A)  $L_{r,Nacht}$  deutliche Überschreitungen der Beurteilungspegel auf, mit denen sich schutzbedürftige Nutzungen gerade im Nachtzeitraum nur schlecht vereinbaren lassen. Die Wohnungsgrundrisse sind gem. textlicher Festsetzung Nr. 11 deshalb so zu planen, dass geschützte Aufenthaltsbereiche (Schlaf-, Wohn-, Kinderzimmer) von der Lärmquelle abgewandt ausgerichtet werden. Dies betrifft die beiden direkt an der Schönefelder Chaussee gelegenen Baukörper (Wohnungen mit Außenwänden entlang der Linien G-I-J-L, M-O-P-R) und den Baukörper an der Ortolfstraße (Wohnungen mit Außenwänden entlang der Linien S-T-U und X-Y), in denen mindestens ein schutzwürdiger Aufenthaltsraum mit den Fenstern von der Straße weg in den ruhigeren Hofbereich hin orientiert werden. Bei größeren Wohnungen müssen die Hälfte der schutzbedürftigen Räume, mindestens aber zwei Räume diese Bedingungen erfüllen. Dadurch soll das durch die Rechtsprechung bestätigte Kriterium „Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster“ ermöglicht und gesunden Wohnverhältnissen Rechnung getragen werden.

Bei Gebäudebereichen mit Beurteilungspegeln von über 47 dB(A) in der Nacht, die nicht abgewandt von der Lärmquelle angeordnet werden können, sind Fenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Dies betrifft neben den oben genannten Bereichen auch die Fassade des nördlichen an der Ortolfstraße gelegenen Baukörpers (Wohnungen mit Außenwänden entlang der Linien U-V sowie W-X). Dadurch soll für alle Fassaden, für die eine nächtliche Lärmbelastung vorliegt, auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sichergestellt werden.



Passiver Schallschutz nach DIN 4109:

**Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R_w$  res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens**

**- 45 dB entlang der Linien I-J sowie O-P und**

**- 40 dB entlang der Linien G-I, J-L, M-O, P-R, S-T-U sowie X-Y**

**aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.**

*(TF 12 auf Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

Durch eine entsprechende Dämmung der Außenbauteile von Gebäuden sollen die Innenräume vor Straßenverkehrslärm geschützt werden. Die Schalldämmung der Außenbauteile der geplanten Gebäude, insbesondere die der Fenster, muss daher den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen, die aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln resultieren. Die erforderlichen Schalldämm-Maße gelten für Außenbauteile einschließlich der Türen, Fenster und sonstigen Fassadenöffnungen sowie für Dächer, die zur Aufnahme von Aufenthaltsräumen geeignet sind.

Auf Grundlage des Schreibens von SenStadtUm II C 32 vom 09.07.2015 erfolgte eine Prüfung, ob die Differenz der Beurteilungspegel des Straßen-, Schienen- oder Wasserverkehrs zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB beträgt. Ist dies der Fall, ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem um 13 dB erhöhten Beurteilungspegel der Nacht. Die sich daraus ergebenden Lärmpegelbereiche sollen nur für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gelten.

Die erweiterte und aktualisierte schalltechnische Untersuchung<sup>60</sup> hat festgestellt, dass in Teilbereichen die Differenz der Beurteilungspegel des Straßen-, Schienen- oder Wasserverkehrs zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB beträgt. Entsprechend wurde eine Neuberechnung der Lärmpegelbereiche vorgenommen mit dem Ergebnis, dass erhöhte Lärmpegelbereiche berechnet wurden.

Für die direkt an der Schönefelder Chaussee gelegenen Fassaden wurde auf der Grundlage des Nacht-Beurteilungspegels der Lärmpegelbereich V (71 - 75 dB(A)) gemäß DIN 4109 ermittelt. Für die davon seitlich abgehenden Fassadenbereiche sowie die zur Ortolofstraße orientierten Fassaden in der ersten Baureihe wurde der Lärmpegelbereich IV (66 - 70 dB(A)) gemäß DIN 4109 ermittelt. Im übrigen Vorhabengebiet wird der Lärmpegelbereich III bis I erreicht. Die betroffenen Fassadenbereiche sind der textlichen Festsetzung Nr. 12 in Verbindung mit den in der Planzeichnung vorgenommenen Kennzeichnungen zu entnehmen.

Für die innerhalb der Lärmpegelbereiche V bzw. IV gelegenen Außenfassaden von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 12 bewertete Bauschalldämm-Maße  $R_w$  res von mindestens 45 bzw. 40 dB erforderlich.

Für im Erdgeschoss an der Schönefelder Chaussee vorgesehenen gewerbliche Nutzungen (siehe § 12 Nachtrag zum Durchführungsvertrag) können die Schalldämmmaße für Büroräume und ähnliches weiterhin nach der eingeführten Fassung der DIN 4109, d.h. auf der Grundlage der Tag-Beurteilungspegel, bestimmt werden. Die schalltechnische Untersuchung vom 23.03.2015 hatte ergeben, dass nach der eingeführten Fassung der DIN 4109 im Plangebiet maximal der Lärmpegelbereich IV auftritt, was einem resultierenden bewerteten

---

<sup>60</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-29 VE, Akustikbüro Dahms, Oktober 2015

Schalldämmmaß von 35 dB entspricht. Bis zu diesem Maß ist eine Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entbehrlich, weil die Anforderungen an die Schalldämmung bei üblichen Bauweisen bereits durch andere Vorschriften (z.B. EnEV) gegeben sind.

#### Außenwohnbereiche

***Zum Schutz vor Lärm sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen, wie Balkone, Loggien, entlang der Linien H-I-J-K, N-O-P-Q und T-U nur in baulich geschlossenen Ausführungen (Verglasung) zulässig.***

*(TF 13 auf Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

Außenwohnbereiche mit einem Tag-Beurteilungspegel von über 62 dB(A) sind zum Schutz vor Verkehrslärm geschlossen auszuführen. Der Bebauungsplan gibt deshalb mit der textlichen Festsetzung Nr. 13 vor, dass baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen im Nahbereich der Schönefelder Chaussee und der Ortolfstraße nur in baulich geschlossener Ausführung (z.B. als verglaste Loggia, verglaster Balkon oder Wintergarten) zulässig sind.

In den übrigen Bereichen des Vorhabengebietes sind Außenwohnbereiche entlang der Privatstraßen in der Regel bis zu 55 dB(A) und in den Wohnhöfen und rückwärtigen Grünflächen weniger als 50 dB(A) ausgesetzt. Im Bebauungsplan besteht kein Regelungserfordernis für diese Bereiche.

Ergänzend wurden in der schalltechnischen Untersuchung die Geräuscheinwirkungen von geplanten Straßen und Stellplätzen sowie Zu- bzw. Ausfahrten von Tiefgaragen auf Flächen innerhalb des Vorhabengebiets betrachtet. Unter Berücksichtigung der entsprechenden Fachliteratur (wie z. Bsp. der Parkplatzlärmstudie) und der Rechtsprechung (Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 20.07.1995) gehören diese zu üblichen Alltagserscheinungen und verursachen keine erheblichen unzumutbaren Störungen.

Auch die Geräuscheinwirkungen von Straßen und Stellplätzen innerhalb des Vorhabengebietes auf Flächen außerhalb des Vorhabengebiets werden immissionsschutzrechtlich als unkritisch bewertet. Lediglich am Brunolfweg kommt es zu einer wahrnehmbaren Pegelerhöhung, die erwarteten Beurteilungspegel liegen hier allerdings deutlich unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV. Ein Handlungsbedarf für den Bebauungsplan besteht nicht.

#### **Fazit: Abwägung der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unter Anwendung der DIN 18005**

Unter Abwägung der vorliegenden Lärmbelastungen, die an den zur Schönefelder Chaussee und der Ortolfstraße gelegenen Gebäuden zu Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005 führen, und der städtebaulichen Planungsziele einer nachhaltigen Innenentwicklung unter Bezug auf die Raumkante der straßenbegleitenden Bebauung wird an der Eignung des Standortes für ein innerstädtisches Wohnquartier festgehalten. Bei der Planung soll vor allem die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB berücksichtigt werden. Da aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, Erdwall) aufgrund ihres erforderlichen Umfangs städtebaulich nicht vertretbar und wirtschaftlich nicht umsetzbar sind, können durch Gebäudeanordnung (zusammenhängende Bebauung mit baulicher Mindesthöhe, Baugebot einer geschlossenen Bebauung in den 4 Baufenstern an der Schönefelder Chaussee und der Ortolfstraße über verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag vom 3. August 2016) und passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden an der Schönefelder Chaussee und der Ortolfstraße (Ausrichtung der Aufenthaltsräume der Wohnungen und Verwendung schallgedämmter Lüftungseinrichtungen (TF 11), Festsetzung der erforderlichen Schalldämm-

maße gem. DIN 4109 (TF 12), Schutz der baulich verbundenen Außenwohnbereiche (TF 13)) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass durch eine straßenbegleitende und geschlossene Bebauung entlang der Schönefelder Chaussee und der Ortolfstraße bereits eine erhebliche Minderung von Schallimmissionen für die rückwärtigen Wohnbereiche und Wohnfreiflächen erreicht werden kann. Durch die der Lärmsituation angepasste Gestaltung der Wohnungsgrundrisse mit der bevorzugten Anordnung von nicht (z. B. Bäder, Flure) oder nur tagsüber (z. B. Küchen) lärmsensiblen Räumen an der Straßenseite sowie von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern an der lärmabgewandten Seite können gesunde Wohnverhältnisse ermöglicht werden. Eine Grundrissgestaltung, die sich ausschließlich an schalltechnischen Gesichtspunkten ausrichtet (d. h. alle schutzbedürftigen Räume lärmabgewandt orientiert ist), ist in der praktischen Umsetzung erfahrungsgemäß problematisch. Aus gutachterlicher Sicht reicht es aus, wenn mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Schönefelder Chaussee und Ortolfstraße abgewandt liegen und dies über eine textliche Festsetzung gesichert wird.

An den straßenabgewandten Seiten der Gebäude wurde durch das Gutachten keine Überschreitung der Orientierungswerte festgestellt. An den straßenabgewandten Seiten der Gebäude an der Schönefelder Chaussee und der Ortolfstraße liegen die Beurteilungspegel tags bei bis zu 50 dB(A) und nachts bei bis zu 45 dB(A).

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und im Durchführungsvertrag vom 3. August 2016 sowie dem Nachtrag vom 29. März 2017 bestimmten Maßnahmen ermöglichen in den betroffenen Gebäuden sowie den dahinterliegenden Wohnbereichen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. Die geplanten Maßnahmen sind verhältnismäßig und geeignet den Konflikt zu vermeiden.

## 2.6 Grünfestsetzungen

Durch eine Durchgrünung, die im Freiflächenplan als Teil des Durchführungsvertrages vom 3. August 2016 verbindlich geregelt ist, sollen positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz sowie das Orts- und Landschaftsbild erreicht und die Wohnqualität erhöht werden. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke getroffen.

### Maßnahmen zum Boden und Gewässerschutz

***In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.***

*(TF 14 auf Grundlage § 9 Abs. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn)*

Die Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau können negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen minimiert werden, da die Durchlüftung des Bodens sowie die Grundwasseranreicherung weiterhin eingeschränkt funktionieren. Die Funktionsfähigkeit der Wegeflächen wird durch diese Festsetzung nicht beeinträchtigt.

### **Dachbegrünung**

***In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind insgesamt mindestens 60% der Dachflächen als flach oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 5° auszubilden und extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.***

*(TF 15 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)*

Die Festsetzung dient entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, sie ist außerdem zum Schutz des Lokalklimas im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Für die allgemeinen Wohngebiete sind 60% der Dachflächen als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung von max. 5 Grad anzulegen und extensiv zu begrünen. Dachflächen mit dieser Neigung eignen sich gut für eine Extensivbegrünung ohne einen unverhältnismäßigen Kostenaufwand zu verursachen. Neben der Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima fördert die extensive Dachbegrünung gleichzeitig das Wasserrückhaltevermögen der Dachflächen.

Zusätzlich bieten die begrünten Dachflächen zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum und fördern somit die biologische Vielfalt innerhalb des Vorhabengebietes. Die Gründächer sind Teil der multifunktionalen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Zur Vermeidung erhöhter Pflegeaufwendungen wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Mit einer Substratschicht von 10 cm ist eine Begrünung mit Sedum-Arten, Gräsern und Kräutern möglich. Es wird die Verwendung von in der Pflanzliste angegebenen Arten empfohlen.

Da für die Dachflächen die für eine Wohnnutzung erforderlichen technischen Einrichtungen und Dachterrassen zu berücksichtigen sind, erfolgt in der textlichen Festsetzung Nr. 15 eine Begrenzung der Dachbegrünung auf 60 % der Dachflächen. Die Festsetzung spiegelt das städtebauliche Konzept der Vorhabenträgerin wider.

### **Begrünung Tiefgaragen**

***In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Tiefgaragen mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m und im allgemeinen Wohngebiet WA 5 von mindestens 0,8 m zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Kinderspielplätze, Fahrradabstellflächen und Wegeflächen überdeckt werden.***

*(TF 16 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)*

Es wird die Begrünung von Tiefgaragen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Begrünung der Tiefgarage besitzt neben den gestalterischen Aspekten zusätzlich auch die positiven Auswirkungen auf die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Für die Tiefgaragenabdeckung ergeben sich entsprechend der Ausführungsplanung Aufbauten von mindestens 0,60 m für Tiefgaragen an den Wohnhöfen. Auf Aufbauten mit dieser Substratstärke ist das Pflanzen von Sträuchern, Hecken und Kleinbäumen fachlich sinnvoll möglich. Für die Gemeinschaftstiefgarage im allgemeinen Wohngebiet WA 5 wird eine Überdeckung von mindestens 0,8 m festgesetzt, um den Anforderungen an die gewünschten Baumpflanzungen im Spielplatzbereich Rechnung zu tragen und auch großkronigen Bäumen einen ausreichend tief durchwurzelbaren Standort zu bieten. Die Mindestüberdeckung von 0,8 m über der Tiefgarage im allgemeinen Wohngebiet WA 5 ermöglicht zudem eine ausreichende Über-

deckung der geplanten Spielgeräte-Fundamente. Die geplanten Vegetationsstrukturen sind im Projektplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Die Maßnahme dient der Sicherung des Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft. Die Festsetzung spiegelt das städtebauliche Konzept der Vorhabenträgerin wider.

### **Mindestbegrünung**

***In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger, heimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.***

*(TF 17 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)*

und

***Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist mit Ausnahme der Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung a je 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger, heimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.***

*(TF 18 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)*

Durch die Festsetzung einer Mindestbegrünung innerhalb der Wohngebiete sollen positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz sowie das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden. Die Verpflichtung, je 150 m<sup>2</sup> bzw. je 250 m<sup>2</sup> einen Baum zu pflanzen, stellt sicher, dass eine hohe Durchgrünung der Wohngebiete entsteht, die den städtebaulich gewollten Charakter aufnimmt und einen Ersatz für die zu fällenden Bäume darstellt. Obst- und Laubbäume sind dabei typische Elemente des Obstbaumsiedlungsbereiches. Die höhere Dichte an Baumpflanzungen im allgemeinen Wohngebiet WA 5 gegenüber den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 4 resultiert aus dem im Projektplan dargestellten Ziel von Obstbaumpflanzungen zusätzlich zu den alleearartigen Baumpflanzungen entlang der Privatstraße 2.

Mit der Pflanzung hochstämmiger Obst- und Laubbäume erfolgt eine Orientierung an die im Landschaftsprogramm Berlin formulierten Ziele. Zur Erreichung eines von Anbeginn der Pflanzung und Freiflächennutzung wahrnehmbaren Bildes wird die Pflanzung von Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm festgesetzt. Die Maßnahme dient der Sicherung des Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Um eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna zu gewährleisten, wird die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen, standortgerechten Laub- und Obstbäumen entsprechend der Pflanzliste empfohlen. Sofern sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen, können vorhandene Bäume angerechnet werden, um keine zu hohe Pflanzdichte innerhalb der Wohngebiete zu erreichen und den Erhalt von Bestandsbäumen zu fördern.

Bei Baumpflanzungen soll eine Mindestgröße der jeweiligen Baumscheibe von 2x2 Metern eine Mindestqualität als Baumstandort gewährleisten.

### **Flächen für Anpflanzungen**

***Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist auf der Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung a eine extensive Wiese anzulegen und sind mindestens 7 hochstämmige Obstbäumen mit einem Mindeststammumfang von 14 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.***

*(TF 19 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)*

Die Anlage einer Wiese mit Obstbaumpflanzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 5 soll die Entwicklung einer kleinflächigen Obstwiese einleiten. Obstwiesen stellen ein typisches Element des Obstbaumsiedlungsbereiches dar.

In der genannten Fläche ist eine extensive Wiese anzulegen und zu pflegen. Hierauf sind mind. sieben hochstämmige Obstbäume unter Beachtung der Pflanzliste in unregelmäßigen Abständen anzupflanzen. Der Unterwuchs ist als Wiese durch Mahd zu pflegen. Zur Förderung des Kräuteranteils wird eine zweimalige Mahd pro Jahr im Zeitraum Juni bis Juli und September bis Oktober empfohlen. Um einen Abmagerungseffekt zu erreichen, ist auf eine Düngung zu verzichten, das Mahdgut ist zu beräumen. Die Maßnahme dient der Sicherung des Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft und spiegelt das städtebauliche Konzept der Vorhabenträgerin wider.

***In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung b unter Einbeziehung der vorhandenen heimischen, standortgerechten Sträucher in der Weise mit Sträuchern zu bepflanzen, dass der Eindruck eines strukturreichen, dichten Gehölzstreifens entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.***

*(TF 20 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)*

Die durchgehende, lineare Gehölzpflanzung entlang der nördlichen und südlichen Quartiersgrenzen bewirkt zum einen eine optische Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken und zum anderen gleichzeitig eine Aufwertung der Lebensraumfunktion für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Der bezweckte „grüne Rahmen“ trägt außerdem dem kleinräumigen Biotopverbund bei. Bestandsgehölze (z.B. komplexe Brombeergebüsche) können und sollen an geeigneten Stellen und in geeignetem Umfang erhalten und integriert werden. Die Maßnahme dient der Sicherung des Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft und spiegelt das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers wider.

### **Pflanzungen von Einzelbäumen**

***In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind die festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei den zu pflanzenden Einzelbäumen sind folgende Arten zu verwenden:***

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Walnuss (*Juglans regia*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*).

*(TF 21 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)*

Mit der zeichnerischen und textlichen Festsetzung von prägenden Einzelbäumen soll ein bestimmtes Ortsbild bzw. ein bestimmter Quartierscharakter erzielt werden. Dabei soll je Wohnhof ein großkroniger, standortgerechter und identitätsstiftender Baum gepflanzt werden.

Die Festsetzung des Mindeststammumfanges von 18 cm stellt sicher, dass Bäume gepflanzt werden, die bereits von Beginn an ein Mindestmaß an optischer Wirkung entfalten.

Bei den aufgezählten Arten handelt es sich um groß wachsende, standortgeeignete Laubbaumarten. Durch die Vorgabe dieser Arten in der textlichen Festsetzung wird sichergestellt, dass sich ein gestalterisch geschlossenes und trotzdem abwechslungsreiches Bild ergibt. Die ausgewählten Baumarten tragen den zu erwartenden Nutzungsansprüchen an die Hofflächen Rechnung.

Die Festsetzung der einzelnen Standorte dient vor allem der konkreten Berücksichtigung der überwiegend im Projektplan dargestellten verschiedenen Nutzungsansprüche an die begrünten Hofflächen (u.a. Spielflächen für Kinder, Versickerung von Niederschlagswasser, Freiraummobilien). Die Maßnahme dient der Sicherung des Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft und spiegelt das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers wider.

## 2.7 Gestaltungsregelungen

***Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.***

*(TF 22 auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 12 AGBauGB)*

Zur Sicherstellung der angestrebten stadtgestalterischen Qualitäten des neuen Wohnquartiers werden im Bebauungsplan Gestaltungsregelungen auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) zur Beschränkung von Werbeanlagen getroffen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 22 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Eigenständige bauliche Anlagen zur Werbung sind somit nicht zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht werden ausgeschlossen. Dadurch wird der Charakter des Wohnquartiers geschützt und eine erhebliche Belästigung der Bewohner und Anwohner durch Lichtimmissionen (z. B. durch unmittelbar in Wohnungen einwirkende Leuchtreklame) vermieden.

Außerdem wird sichergestellt, dass unabhängig von den Regelungen in der BauO Bln keine großflächigen Fremdwerbungen entstehen, sondern lediglich die zur Erkennbarkeit von Ladengeschäften, Cafés und anderen zulässigen Nutzungen notwendigen und üblichen Werbeanlagen. Der dienende Charakter der Werbung für die ortsansässigen Nutzungen wird damit betont, die unerwünschte Abdeckung von Gebäuden mit Werbeanlagen und eine stadtgestalterisch unverträgliche Konzentration werden vermieden.

## 2.8 Verkehrsflächen

### Straßenverkehrsfläche

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die noch im Eigentum der Vorhabenträgerin liegenden Teilflächen der Schönefelder Chaussee sowie Ortofststraße sowie der Verbindungsfläche des Brunolfwegs auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßen-

verkehrsfläche fest. Damit werden die für die Verkehrserschließung des Vorhabens erforderlichen Flächen gesichert. Die Straßenverkehrsflächen werden durch Straßenbegrenzungslinien gegenüber Baulandflächen abgegrenzt.

Die Straßenverkehrsfläche der Ortolfstraße wird im Vorhabengebiet um ca. 3 m verbreitert, um die bestehende Bushaltestelle sowie eine optionale Erweiterung des Straßenquerschnittes planungsrechtlich zu sichern. Im Durchführungsvertrag und Erschließungsvertrag vom 3. August 2016 ist verbindlich geregelt, dass diese Flächen kosten- und lastenfrei nach ordnungsgemäßer Fertigstellung und beanstandungsfreier Abnahme und der Erfüllung des gesonderten Grundstücksübertragungsvertrages dem Land Berlin zu übertragen sind.

Diese Gehwegflächen werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB als Ergänzungsflächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen und als Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Straßenverkehrsflächen der Schönefelder Chaussee und der Ortolfstraße herausgenommen, da hier kein direkter Vorhabenbezug besteht.

Die Gestaltung der Straßenverkehrsfläche des Brunolfwegs (9,0 m Breite) sowie der Teilfläche an der Ortolfstraße (Verbreiterung des Gehweges um ca. 3,0 m) wurden mit dem Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung und Straßen- und Grünflächenamt - Fachbereich Tiefbau abgestimmt. An der Schönefelder Chaussee wird die bereits hergestellte und öffentlich gewidmete Gehwegfläche übernommen, durch das Vorhaben erfolgt lediglich die Neugestaltung der Zufahrt zur Privatstraße 1. Die Entwurfsplanungen einschließlich der Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen wurden im Erschließungsvertrag (Anlage B des Durchführungsvertrages) vom 3. August 2016 verbindlich geregelt. Der im Bereich des XV-29b VE gelegene Teil des Brunolfweges soll in die umliegende Tempo 30 Zone aufgenommen werden.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (siehe Begründung textliche Festsetzung Nr. 25), sondern wurden im Durchführungs- und Erschließungsvertrag vom 3. August 2016 in den Anlagen A10 bis A12 mit den entsprechenden Entwurfsplanungen verbindlich bestimmt.

### **Privatstraßen**

Die an die öffentlichen Verkehrsflächen angebotenen inneren Erschließungsstraßen (Privatstraßen 1 bis 3) erhalten eine Mischverkehrsfläche in einer Gesamtbreite von 5,0 m. Die gesamte innere Erschließung wird verkehrsberuhigter Bereich (siehe auch Kapitel III.1.2).

Durch die textliche Festsetzung Nr. 24 wird ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit auf den Privatstraßen 1 und 2 sowie ein Fahrrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsbetriebe auf den Privatstraßen 1, 2 und 3 gesichert.

### **Stellplatzkonzept**

Gemäß dem 8. Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 4. Juli 1997 (§ 48) wurde die Nachweispflicht für Stellplätze auf dem Baugrundstück bei öffentlich zugänglichen Gebäuden auf Stellplätze in ausreichender Zahl für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl begrenzt. Für sonstige bauliche Anlagen und andere Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind zukünftig lediglich ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder herzustellen. Es fehlen insofern entsprechende Richtlinien der Senatsverwaltung, die eine gesetzliche Handhabe bieten, ausreichende Stellplätze für neue Nutzungen und bauliche Anlagen zu fordern. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass im Rahmen von zulässigen Neubauvorhaben Stellplätze in ausreichender Zahl auf den Baugrundstücken angeboten werden,



da sonst die entstehenden Wohnflächen nicht wirtschaftlich nutzbar wären. Es liegt daher im Interesse der Vorhabenträgerin, die entstehenden Stellplatzbedarfe auf seinem Grundstück zu befriedigen. Zur Vermeidung eines Parkdrucks auf anliegende Wohngebiete stellt dieses ein Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes dar.

Die für die Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze werden in Tiefgaragen und ebenerdigen Stellplatzanlagen untergebracht. Bei 410 Nutzungs- bzw. 406 Wohneinheiten wird auf Grundlage eines Stellplatzschlüssels von 1,03 St/WE ein Bedarf von rund 422 Stellplätzen ermittelt. Hierzu sind eine Gemeinschaftstiefgarage im WA 5 bzw. WA 3 sowie insgesamt 7 dezentrale Tiefgaragen mit jeweils ca. 24 - 28 Stellplätzen vorgesehen. Ebenerdig werden in einem Sammelstellplatz an der Ortolfstraße sowie am Brunolfweg sowie kleineren Stellplatzgruppen in den Wohnhöfen zusätzliche Stellplätze untergebracht.

Besucherstellplätze werden beidseitig der Privatstraßen angeordnet.

Damit werden die für die geplante Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze innerhalb des Vorhabengebietes untergebracht.

## 2.9 Sonstige Festsetzungen

### Straßenverkehrsflächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

***Die Flächen c1 c2 c3 c4 c5 c6 c7 c1 und d1 d2 d3 d4 d5 d6 d7 d8 d9 d10 d1 sowie die private Verkehrsfläche der Privatstraße 3 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.***

*(TF 23 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nrn. 21 BauGB)*

Der Schutzstreifen der innerhalb der Privatstraßen 1 und 2 verlaufenden Gastrassen (Hochdruckleitungen DN 800St, DN 400St und Niederdruckleitung 400) werden mit einem Leitungsrecht für die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen belastet, um den erforderlichen Zugang für die Medienerschließung sicherzustellen (textliche Festsetzung Nr. 23).

***Die privaten Verkehrsflächen der Privatstraßen 1 und 2 sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die privaten Verkehrsflächen der Privatstraßen 1, 2 und 3 sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.***

*(TF 24 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 21 BauGB)*

Eine Sicherung der Nutzung der Privatstraßen 1 und 2 für die Allgemeinheit erfolgt über die Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechts gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Innerhalb der Mischverkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 5,0 m ist ein verkehrsberuhigter Bereich mit der gleichberechtigten Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer vorgesehen. Dadurch soll eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität ermöglicht werden.

Das Erschließungskonzept wurde mit der Feuerwehr abgestimmt. Aufgrund der 4 Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Straßennetz, der Ausweichstellen im Bereich der Müllsammel-

anlagen sowie einer Notüberfahrt im westlichen Teilbereich des Angers im WA 5 besteht eine ausreichende Zugänglichkeit (siehe Projektplan).

### **Interne Gliederung der Verkehrsflächen**

#### ***Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.***

*(TF 25 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Die Gestaltung der Straßenverkehrsfläche des Brunolfwegs (9,0 m Breite) sowie der Teilflächen an der Schönefelder Chaussee (Ausbildung Gehweg und Gehwegüberfahrt) und an der Ortolstraße (Verbreiterung des Gehwegbereiches um ca. 3,0 m, Ausbildung Gehwegüberfahrt) wurden mit dem Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung und Straßen- und Grünflächenamt - Fachbereich Tiefbau abgestimmt. Die Entwurfsplanungen und die Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen wurden im Durchführungs- und Erschließungsvertrag vom 3. August 2016 verbindlich geregelt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## **2.10 Hinweise**

#### ***Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 15 bis 20 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom Juni 2016 empfohlen.***

Die Pflanzliste berücksichtigt vorrangig eine Auswahl an heimischen, standortgerechten Gehölzen sowie eine Auswahl von Obstbaum-Arten und regional typischen Sorten. Die Aufnahme von Obstbaumarten in diese Pflanzliste soll den überwiegend durch Obstbäume geprägten Siedlungscharakter am Standort Altglienicke unterstreichen. Die Aufnahme von Pflanzlisten gewährleistet eine gestalterische und ökologische Mindestqualität, die sich positiv auf Natur und Landschaft auswirkt. Bei einigen Pflanzenarten wird auf den konkret beabsichtigten Verwendungszweck hingewiesen. Für die extensiven Dachbegrünungen orientieren sich die dort berücksichtigten Arten überwiegend an regional typischen Pflanzengesellschaften auf trockenen Standorten.

#### ***Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Stadtentwicklungsamt, FB Vermessung zur Einsichtnahme bereitgehalten.***

Da in der textlichen Festsetzung Nr. 12 auf die DIN 4109 verwiesen wird, erfolgt ein technischer Hinweis zur Möglichkeit der Einsichtnahme der DIN-Norm für die Öffentlichkeit innerhalb des Bezirksamtes Treptow-Köpenick.

## **2.11 Durchführungsvertrag**

Zur Sicherung der Planung und der Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens wurde nach der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ zwischen dem Land Berlin (vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick) und der Vorhabenträgerin (Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH) ein Durchführungsvertrag (Anlage A) sowie ein Erschließungsvertrag (Anlage B) am 3. August 2016 (UR-Nr. 574/2016 LF) geschlossen. In Abstimmung mit

der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung Städtebau und Projekte, Referat II C und der Wohnungsbauleitstelle wurde zur Präzisierung der vereinbarten Leistungen für die soziale Infrastruktur und der Sicherstellung der Angemessenheit der wirtschaftlichen Gesamtbelastung für die Vorhabenumsetzung ein Nachtrag zum Durchführungsvertrag geschlossen. Die in den o.g. Verträgen getroffenen verbindlichen Regelungen ergänzen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-29 b VE. Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte dargestellt:

- Zur Sicherstellung der Angemessenheit der sich aus dem Durchführungsvertrag mit Nachtrag ergebenden Pflichten und Bindungen und zur Begrenzung der Kostenbeteiligung haben Land Berlin und die Vorhabenträgerin entsprechend dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung eine Angemessenheitsprüfung durchgeführt. Die Vertragsparteien gehen übereinstimmend davon aus, dass die vertraglichen Vereinbarungen bei einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung angemessen sind.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Wohnungsbauvorhabens und der Erschließungsmaßnahmen entsprechend den künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans XV-29 b VE und den verbindlichen Regelungen des Durchführungsvertrages (Anlage A) mit Nachtrag und des Erschließungsvertrages (Anlage B) innerhalb einer im Durchführungsvertrag verbindlichen geregelten Frist.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, 123 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen (30 % von mindestens 406 WE) zu errichten und für diese die Wohnungsbauförderung Berlins in Anspruch zu nehmen. Für das Vorhaben ist eine Programmvormerkung für geförderten Wohnungsbau am 21. Januar 2016 erfolgt. Die Sicherung der Belegungsrechte für einen Zeitraum von 20 Jahren erfolgt über die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin für vier Nutzungseinheiten im Erdgeschoss zur Umsetzung eines der Versorgung des Gebietes dienenden Ladens und Räumen zum Zweck der Berufsausbildung freiberuflicher Tätiger (Haus 1) sowie einen der Versorgung des Gebietes dienenden Ladens (Haus 42) und eine Kindertagespflegeeinrichtung (Haus 22).
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Privatstraßen 1, 2 und 3 herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Des Weiteren verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Planung und Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen (Brunolfweg, Gehweg Schönefelder Chaussee, Gehweg Ortolofstraße) gemäß der verbindlichen Regelungen einschließlich Entwurfsplanungen in den o.g. Verträgen. Die Übertragung der genannten öffentlichen Erschließungsanlagen wird in einen gesonderten Grundstücksübertragungsvertrag geregelt.
- Sicherung eines Geh- und Radfahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit sowie eines Fahr- und Leitungsrechtes für die Ver- und Entsorgungsträger auf den Privatstraßen entsprechend den Festsetzungen im vorhabenbezogenen B-Plan durch Eintragungen von Baulasten.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zur Herstellung und dem dauerhaften Erhalt der begrünten und begehbaren Fläche mit Kinderspielplatz nach Maßgabe einer mit dem Land Berlin abgestimmten und in den o.g. Verträgen verbindlich geregelten Entwurfsplanung sowie zu deren öffentlichen Nutzbarkeit. Die öffentliche Nutzung dieser Fläche wird über eine Baulasteintragung gesichert.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Vorhabengebiet 10 Tagespflegeplätze für Kinder im Alter von 0-3 Jahre in einem neu zu errichtenden Gebäude einschließlich der Schaffung der erforderlichen Spielfreiflächen nach Vorgaben des Landes Berlins zu

schaffen. Des Weiteren verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, im Bestandsgebäude (Ortolfstraße 95) 27 Kindertagesstättenplätze nach Vorgaben Berlins einschließlich der erforderlichen Spielfreiflächen zu schaffen.

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur dauerhaften Umsetzung der festgesetzten Grünmaßnahmen. Weiterhin ist die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes vom 24. Mai 2016 (Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH) verbindlich im Durchführungsvertrag gesichert.
- Zur Sicherung einer hohen gestalterischen Qualität bei der Errichtung und Herstellung sowie Unterhaltung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sowie Freiflächen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Vorgaben des Gestaltleitfadens im Durchführungsvertrag zu beachten.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zu einer Straßenrand-/ „Riegelbebauung“ in den festgesetzten Flächen GHIJKLG, MNOPQRM entlang der Schönefelder Chaussee und in den festgesetzten Flächen STUVS, WXYZW entlang der Ortolfstraße als Voraussetzung zur weiteren baulichen Entwicklung im Vorhabengebiet und somit zum Schallschutz der dahinterliegenden geplanten Bebauung. Hierdurch wird die lärmschützende Wirkung der Straßenrandbebauung für die dahinterliegenden Wohngebäude gesichert. Die Sicherung erfolgt über die Eintragung einer Baulast.

### **3 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie der Belange von Natur und Landschaft**

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XV-29b VE sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Berücksichtigung der öffentlichen Belange erfolgt insbesondere durch die Schaffung von Wohnraum in einer Größenordnung von insgesamt 410 Nutzungseinheiten, davon mindestens 406 WE, durch die Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH. Die städtische Wohnungsgesellschaft sieht einen Teil als geförderten Wohnungsbau mit niedrigem Mietniveau vor. Die Planung trägt damit der aktuellen Wohnungsnachfrage in Berlin und den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes sowie des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2025 Rechnung.

Im Zentrum des neuen Wohnquartiers wird eine begrünte und für die Allgemeinheit begehbare Fläche für einen Kinderspielplatz das Spielplatzangebot in der näheren Umgebung verbessern. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass von der Vorhabenträgerin Teilflächen des Gehweges der Schönefelder Chaussee und der Ortolfstraße an die öffentliche Hand abgetreten werden. Dies betrifft auch eine neue öffentliche Straßenverbindung der beiden Straßenstücke des Brunolfweges.

Bei der Berücksichtigung der privaten Belange ist zu beachten, dass sich alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden und dieser durch das Vorhaben der durch das Land Berlin gestellten Aufgabe der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum nachkommen kann.

Das städtebauliche Konzept sieht unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke und unter Beachtung der Äußerungen der Öffentlichkeit das Einfügen in die umgebende Siedlungsstruktur vor. Durch eine Reduzierung der baulichen Gebäudehöhe unmittelbar zu den nördlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenzen des Vorhabengebietes sowie Einhaltung der Abstandsflächen sollen Auswirkungen auf die angrenzenden Nachbargrundstücke vermieden werden.

Des Weiteren sind mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der näheren Umgebung durch zusätzliche Verkehre und Lärmbeeinträchtigungen zu beachten. Im Rahmen einer verkehrlichen Standortbeurteilung sowie einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuscheinwirkungen von Straßen und Stellplätzen innerhalb des Vorhabengebietes auf Flächen außerhalb des Vorhabengebietes immissionsschutzrechtlich als unkritisch bewertet. Insgesamt ist das Vorhaben als mit der näheren Umgebung verträglich zu bewerten.

Durch die Gewährung von Fahr- und Leitungsrechten für die durch das Vorhabengebiet verlaufende Gastrasse wird den Anforderungen der Versorgungsträger Rechnung getragen.

Im Bereich der Schönefelder Chaussee liegen Verkehrsschallbelastungen für die geplanten Wohnnutzungen vor, die vor allem nachts höher als die Lärminderungsstufen II des Lärmaktionsplans Berlin liegen und welche die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 nachts um bis zu 15 dB(A) überschreiten. Die gesundheitlich relevante Schwelle ist gem. Bewertungsschema des Lärmaktionsplan Berlin 2013 erreicht bzw. überschritten.

Aus dem städtebaulichen Erfordernis kann auf die Planung der Wohnnutzung an der Stelle nicht grundsätzlich verzichtet werden. Die grundsätzliche Vermeidung des Konfliktes der Wohnnutzung mit dem Verkehrsschall an der Stelle ist daher nicht möglich.

Die Anwendung von aktiven Schallschutzmaßnahmen durch Schallschutzwände wird nicht herangezogen, da Schallschutzwände nicht in der ausreichenden Höhe errichtet werden können, um die dahinterliegenden Flächen in dreigeschossiger Bauweise (zzgl. Staffelgeschoss) hinreichend vom Verkehrsschall der Schönefelder Chaussee und der Ortolfstraße abzuschirmen. Weiterhin sollen die Flächen städtebaulich für die Wohnnutzung effektiv ausgenutzt werden und die Raumkante der straßenbegleitenden Bebauung aufgegriffen werden. Dies entspricht den auch in den übergeordneten Planungen Berlins verankerten Anforderungen des vorrangigen städtebaulichen Belangs eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB.

Unter dem Gesichtspunkt empfiehlt das Schallgutachten die Errichtung einer hohen, zusammenhängenden schallabschirmenden Bebauung an der Schönefelder Chaussee und der Ortolfstraße, um die dahinterliegenden Wohngebäude wirksam gegen den Verkehrsschall abzuschirmen. Um den Schutz der Wohnungen unmittelbar an der Schönefelder Chaussee und der Ortolfstraße zu gewährleisten, sollen die Wohnräume so ausgerichtet werden, dass eine möglichst große Anzahl der Wohnräume zur schallabgewandten Gebäudeseite ausgerichtet werden und dass die empfindlichen Aufenthaltsräume zur Schönefelder Chaussee und der Ortolfstraße durch die Verwendung von schallgedämmten Lüftungen in Verbindung mit der Beachtung der Anforderungen der DIN 4109 an den Fassadenschallschutz zur Schönefelder Chaussee und der Ortolfstraße hin gegen den Verkehrslärm geschützt werden.

Zusätzlich sind baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen (z.B. Balkone) zur Schönefelder Chaussee und der Ortolfstraße nur in baulich geschlossener Ausführung zulässig. Diesem Vorschlag des Schallgutachtens zur Wahl der Schallminderungsmaßnahme wird mit der Erwägung und Abwägung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-29b VE gefolgt.

Der Schallschutz für die geplante Wohnbebauung vor dem Verkehrslärm der Schönefelder Chaussee und der Ortolfstraße soll durch eine zwingende schallabschirmende Bauweise entlang der Schönefelder Chaussee und der Ortolfstraße gewährleistet werden, die selbst die Funktion eines aktiven Schallschutzes übernimmt. Eine entsprechende Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen ergriffen:

- Gebäudeanordnung (zusammenhängende Bebauung mit baulicher Mindesthöhe, Baugebot einer geschlossenen Bebauung in den 4 Baufenstern an der Schönefelder Chaussee und der Ortolfstraße als Voraussetzung zur weiteren baulichen Entwicklung im Vorhabengebiet über verbindliche Regelung im Durchführungsvertrag vom 3. August 2016)
- passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden an der Schönefelder Chaussee und der Ortolfstraße (Ausrichtung der Aufenthaltsräume der Wohnungen und Verwendung schallgedämmter Lüftungseinrichtungen (TF 11), Festsetzung der erforderlichen Schalldämmmaße gem. DIN 4109 (TF 12), Schutz der baulich verbundenen Außenwohnbereiche (TF 13)).

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass durch eine straßenbegleitende und geschlossene Bebauung innerhalb der Baukörperausweisungen entlang der Schönefelder Chaussee und der Ortolfstraße bereits eine erhebliche Minderung von Schallimmissionen für die rückwärtigen Wohnbereiche und Wohnfreiflächen erreicht werden kann. Damit wird auf der schallabgewandten Gebäudeseite der Schallschutz für die Wohninnenräume gewährleistet.

Durch die der Lärmsituation angepasste Gestaltung der Wohnungsgrundrisse mit der bevorzugten Anordnung von nicht (z. B. Bäder, Flure) oder nur tagsüber (z. B. Küchen) lärmsensiblen

Räumen an der Straßenseite sowie von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern an der lärmabgewandten Seite sowie der hinreichenden Dämmung der Fassade gem. DIN 4109 können gesunde Wohnverhältnisse ermöglicht werden. Eine Grundrissgestaltung, die sich ausschließlich an schalltechnischen Gesichtspunkten ausrichtet (d. h. alle schutzbedürftigen Räume lärmabgewandt orientiert ist), ist in der praktischen Umsetzung erfahrungsgemäß problematisch. Gemäß Gutachten muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Schönefelder Chaussee und Ortolfstraße abgewandt liegen. Dies wird über eine textliche Festsetzung gesichert.

An den straßenabgewandten Seiten der Gebäude wurde durch das Gutachten keine Überschreitung der Orientierungswerte festgestellt. An der Schönefelder Straße liegen diese tags bei bis zu 50 dB(A) und nachts bei bis zu 45 dB(A). An der Ortolfstraße liegen die Werte tags bei bis zu 46 dB(A) und nachts bis zu 40 dB(A).

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und im Durchführungsvertrag vom 3. August 2016 mit Nachtrag vom 29. März 2017 verbindlich geregelten Maßnahmen ermöglichen in den betroffenen Gebäuden sowie den dahinterliegenden Wohnbereichen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. Die geplanten Maßnahmen sind verhältnismäßig und geeignet, den Konflikt zu vermeiden.

Das Planverfahren trägt weiterhin dazu bei, eine nachhaltige Bodennutzung und gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Die Nutzung brachliegender Flächen im innerstädtischen Bereich entspricht zudem im hohen Maße dem umweltbewussten, sparsamen Umgang mit Grund und Boden und somit den Nachhaltigkeitszielen einer zukunftsgerechten Stadtentwicklung.

Mit Festsetzungen zur Dachbegrünung und weiteren Minderungsmaßnahmen sowie der ÖPNV-nahen Standortentwicklung werden Maßnahmen zum Klimaschutz gem. § 1a Abs. 5 BauGB in der Planung berücksichtigt.

Zur Beurteilung der durch die geplante Bebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurde eine Eingriffsbilanz nach dem ausführlichen Verfahren zur Ermittlung der Eingriffe im Land Berlin unter Berücksichtigung bestehender Baurechte im WA erarbeitet. Die beabsichtigten Festsetzungen sind geeignet, den Versiegelungsgrad des Bodens zu begrenzen und auf Grund geplanter Kompensationsmaßnahmen den Eingriff in Natur und Landschaft soweit auszugleichen, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben werden, das Landschaftsbild gestaltet wird.

Den in Kapitel Umweltprüfung beschriebenen Umweltauswirkungen wird durch folgende Maßnahmen begegnet:

- Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau bei Wegen und Stellplätzen (textliche Festsetzung Nr. 14)
- Dachbegrünung in den allgemeinen Wohngebieten (textliche Festsetzung Nr. 15)
- Mindesterdsschicht und Bepflanzung von Tiefgaragen in den allgemeinen Wohngebieten (textliche Festsetzung Nr. 16)
- Baumpflanzungen auf den Grundstücken in den allgemeinen Wohngebieten (textliche Festsetzungen Nr. 17 und 18)
- Flächen für Anpflanzungen (textliche Festsetzungen Nr. 19 und 20)
- Pflanzung von Einzelbäumen in den allgemeinen Wohngebieten (textliche Festsetzungen Nr. 21)

Trotz der Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft kann unter Berücksichtigung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-29 b VE gesicherten Begrünungsmaßnahmen sowie zu berücksichtigender Baurechte nach § 34 BauGB der Eingriff in Natur und Landschaft überwiegend (abiotische Komponente: ca. 87%, Komponente Landschaftsbild/Erholung: ca. 97%, biotische Komponente: 49%) im Geltungsbereich des Vorhabengebietes ausgeglichen werden. Um einen vollständigen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft zu sichern, sind weitere planexterne Ausgleichsmaßnahmen im Wert von insgesamt 376.984 € erforderlich.

Innerhalb des Vorhabengebietes wäre eine Verbesserung des Kompensationserfolges nur durch Verzicht auf Eingriffe und Gestaltung dieser Bereiche als Grünflächen möglich. Das hätte jedoch eine grundlegende Veränderung des städtebaulichen Konzeptes zur Sicherung von Wohnungsbau zur Folge. Dies würde auch den Planungszielen bzw. der Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Schaffung des dringend benötigten geförderten Wohnungsbaus (bezahlbare Mieten für kleine und mittlere Einkommen) entgegenstehen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung entwickelten Vorschläge für textliche Festsetzungen, bezogen auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-29 b VE, werden zur Sicherung der dargestellten Kompensationsrate in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Ein weiterer Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-29 b VE wurde während der Erarbeitung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans geprüft und in die Abwägung der zu berücksichtigenden Belange einbezogen.

Um den besonderen städtebaulichen Anforderungen innerhalb des angrenzenden Siedlungsgebietes im Ortsteil Altglienicke gerecht zu werden, wurde ein städtebauliches Konzept durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit dem Bezirk entwickelt. Dieses Konzept sichert neben dem erforderlichen Wohnungsbau einschließlich mietpreisgebundener Wohnungen und einer ausreichenden Anzahl vorhabenbezogener Stellplätzen auch qualitativ hochwertige begrünte Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität.

Dadurch soll ein nachhaltiges ausgewogenes, sozial gemischtes Quartier für alle Altersgruppen geschaffen werden. Der öffentlich nutzbare Spielplatz am Anger deckt den aus dem Vorhabengebiet resultierenden Bedarf an öffentlichen Spielplätzen. Auf Grund bestehender Fehlbedarfe aus der Umgebung kommt ihm dabei eine besondere Bedeutung zu. Darüber hinaus dient er auch einer Vernetzung des neuen Wohnquartiers mit dem Siedlungsumfeld.

Die Umsetzung eines vorhabenbezogenen Stellplatzschlüssels von 1,03 Stellplätzen pro Wohneinheit verhindert einen Parkdruck auf die umgebenden Nebenstraßen des Wohnquartiers und gewährleistet so eine Verträglichkeit und Integration mit der umliegenden Wohnnutzung.

Dieses städtebauliche Konzept kommt nur zum Tragen, da der überwiegende Teil der Stellplätze in Tiefgaragen realisiert wird. Die mit dem Vorhaben verbundenen überdurchschnittlichen Herstellungskosten zum Bau von Tiefgaragen und eines öffentlich nutzbaren Spielplatzes auf der Tiefgarage tragen wesentlich zur Sicherung der städtebaulichen Qualität des künftigen Wohngebietes bei. Im Rahmen der Abwägung wurde daher auf die Durchführung weiterführender planexterner Ausgleichsmaßnahmen und damit auf einen vollständigen Ausgleich verzichtet. Den Belangen von Bevölkerungsentwicklung und Wohnbedürfnissen sowie der Mieten- und Wohnungsbaupolitik des Landes Berlin wurde der Vorrang gegeben.



## **IV. Auswirkungen der Planung**

### **1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf dem Grundstück gewährleisten, die sowohl dem vorhandenen baulichen Bestand im Umfeld als auch der künftigen Wohnbebauung Rechnung trägt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Umsetzung von bezahlbarem Wohnungsbau (Mietwohnungsbau mit Anteil an gefördertem Wohnungsbau) ermöglicht und Planungssicherheit für die Vorhabenträgerin / Eigentümer des Grundstücks sowie für die Bewohnerinnen und Bewohner der umliegenden Bestandsbebauung geschaffen werden. Dies entspricht den politischen Zielen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch die städtischen Wohnungsbau-gesellschaften. Durch eine begrünte und begehbare Fläche mit Kinderspielplatz, deren öffentliche Nutzung über eine Baulast gesichert wird, soll der durch das Vorhabengebiet entstehende Bedarf an öffentlichen Kinderspielplätzen gesichert werden. Gleichzeitig sollen die Anforderungen an die Weiterentwicklung und Optimierung des Straßenverkehrsnetzes (Ausbau des Brunolfweges sowie Gehwegweiterung an der Ortolfstraße) sowie die Schutzbereiche der Gastrassen berücksichtigt werden. Neue öffentlich nutzbare Wegeverbindungen entlang der Privatstraßen sowie am Brunolfweg erweitern das kleinteilige Erschließungsnetz für Fußgänger und Radfahrer.

Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen schwerpunktmäßig dazu beitragen, im Zuge einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung das Angebot an Wohnraum zu erhöhen. Die Umsetzung des Vorhabens durch die Stadt und Land, Wohnbauten-Gesellschaft mbH wird über einen Durchführungsvertrag geregelt.

Die Zielrichtung, die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgt wird, entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Deckung des Neubaubedarfs an Wohnungen durch Nachverdichtung auf innerstädtischen Standorten entspricht der Landes-, Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung.

### **2 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

Die Durchführung der aus der Bebauung des Vorhabengebietes resultierenden Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen wurden mit der Vorhabenträgerin über den Durchführungs- und Erschließungsvertrag vom 3. August 2016 geregelt. Dies betrifft auch die Errichtung und Unterhaltung der begrünten und begehbaren Fläche mit Kinderspielplatz.

Innerhalb des Gebietes ergibt sich aufgrund des Wohnungsneubaus ein Bedarf an 37 Kitaplätzen. In Abstimmung mit dem Jugendamt des Bezirksamtes Treptow-Köpenick von Berlin wurde die Schaffung von 27 Kindertagesstättenplätzen in einer Einrichtung in der Ortolfstraße 95 sowie 10 Tagespflegeplätzen innerhalb des Vorhabengebietes durch die Vorhabenträgerin vereinbart. Hier sollen Erdgeschossflächen von dem an der Ortolfstraße gelegenen Gebäude genutzt werden.

Durch das Schulamt des Bezirksamtes Treptow-Köpenick von Berlin wurde mitgeteilt, dass der Bedarf an 48 zusätzlichen Grundschulplätzen nach gegenwärtig gültigen Regelungen im Raum Altglienicke gedeckt werden kann.

### **3 Auswirkungen auf den Verkehr**

Aus den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Wohnnutzungen ergeben sich verkehrliche Auswirkungen. Im Zuge des Planungsverfahrens wurde in einer verkehrlichen Standortbeurteilung die Erschließbarkeit über das bestehende Straßennetz (4 Anbindungen über die Schönefelder Chaussee, Brunolfweg und Ortofststraße) nachgewiesen.

Die äußere Wohngebieterschließung erfolgt über die Schönefelder Chaussee sowie die Ortofststraße. An der Schönefelder Chaussee wird innerhalb der bestehenden Verkehrsfläche eine Linksabbiegerspur eingerichtet. Die interne Erschließung erfolgt über die in Ost-West Richtung verlaufenden Privatstraßen (Mischverkehrsflächen).

Das im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans enthaltene Straßennetz entspricht in Dimension und Netzanlage den verkehrlichen Erfordernissen der geplanten Wohnnutzungen im Geltungsbereich.

Die Sicherung der Umsetzung erforderlicher Maßnahmen (Verbindung des Brunolfweges mit einer Mischverkehrsfläche sowie Errichtung der Privatstraßen 1 bis 3) durch die Vorhabenträgerin erfolgt im Durchführungs- bzw. Erschließungsvertrag.

Im Vorhabengebiet ist die Anlage von Abstellplätzen für Fahrräder sowie die Errichtung von Tiefgaragen und ebenerdigen Stellplätzen mit insgesamt rund 424 Stellplätzen vorgesehen. Da das Vorhabengebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen ist, wird davon ausgegangen, dass dadurch eine ausreichende Versorgung mit Stellplätzen für die zukünftigen Bewohner gewährleistet ist.

Die Immissionsbelastung, die von dem prognostizierten Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich und seiner Umgebung ausgeht, war Gegenstand gesonderter gutachterlicher Untersuchungen (vgl. Kapitel III, 2.5). Im Ergebnis wird festgestellt, dass für die Bestandsbebauung keine Immissionsschutzmaßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind. Zum Schutz vor Verkehrslärm werden für die direkt an der Schönefelder Chaussee und der Ortofststraße gelegenen Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

### **4 Auswirkungen auf die Umwelt**

Gegenwärtig weist das Vorhabengebiet als Ruderalfläche keine Versiegelung auf. Bis auf einige Gehölzbestände im Süd-Osten des Vorhabengebietes handelt es sich um eine freie Fläche. Eine mögliche Grundstücksüberbauung könnte nach planungsrechtlicher Einschätzung auf Grundlage von § 34 BauGB mit einer GRZ von 0,2 für Haupt- und Nebenanlagen zulässig sein.

Durch die Bebauungsplanfestsetzungen wird eine Neuversiegelung von rund 60 % des Vorhabengebietes ermöglicht (Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung für einzelne Schutzgüter teilweise erhebliche Umweltauswirkungen nach sich zieht.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, wie z.B. Vegetationsverluste und Neuversiegelung, aber auch Veränderungen im Orts- und Landschaftsbild, werden durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Vorhabengebiets gemindert bzw. kompensiert. Planungsrechtliche Festsetzungen

gewährleisten eine Minstdurchgrünung des Vorhabengebietes und sichern zudem einen hohen Anteil des erforderlichen Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Die festgesetzten, überwiegend multifunktional wirksamen Begrünungsmaßnahmen umfassen u.a. Einzelbaumpflanzungen, die Anlage von Freiflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie Dachbegrünungen.

Die mit der vollständigen Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Vorhabengebiets überwiegend ausgeglichen werden. Für die drei Schutzgutkomponenten (abiotisch, biotisch, Landschaftsbild/Erholung) werden unterschiedliche Kompensationsgrade erreicht. Es verbleibt ein monetär auszugleichendes Kompensationserfordernis in Höhe von 163.177,- € (abiotische K.), bzw. 185.784,- € (biotische K.) und 28.023,- € (Landschaftsbild / Erholung)<sup>61</sup>, um einen vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft zu sichern.

Detaillierte Aussagen zu den Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht schutzgutbezogen dargestellt.

## 5 Weitere Auswirkungen

### Soziale Infrastruktur

Im Vorhabengebiet sollen insgesamt 410 Wohneinheiten entstehen. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte mit 2,0 Personen je Wohneinheit sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-29b VE etwa 820 Bewohner zu erwarten.

Soziale Infrastruktur: Für die Ermittlung des künftigen Platzbedarfs in Kindertagesstätten und Grundschulen wird entsprechend der Empfehlungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom März 2014 eine Jahrgangsstärke von 1 % der Wohnbevölkerung (also 4 Kinder je Altersjahrgang) für den Langzeitbedarf an Betreuungsplätzen zugrunde gelegt. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsteht ein rechnerischer Bedarf von 37 Kindertagesbetreuungsplätzen (durchschnittlich 75 % Versorgungsgrad für 6 Jahrgänge) und von 48 Grundschulplätzen (100 % Versorgung für 6 Jahrgänge).

Der Bedarf an Plätzen in Kinderbetreuungseinrichtungen wird durch Betreuungseinrichtungen außerhalb und innerhalb des Vorhabengebietes durch die Vorhabenträgerin gedeckt. Der Bedarf an Grundschulplätzen kann innerhalb der Grundschulen im Ortsteil Altglienicke abgedeckt werden.

Die zur Bedarfsabdeckung erforderliche Schaffung von Kindertagesstättenplätzen wurde im Durchführungsvertrag vom 3. August 2016 mit Nachtrag vom 29. März 2017 verbindlich geregelt.

Öffentliche Grünflächen und Kinderspielplätze: Die gemäß Richtwert vorzusehenden wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen (bei 6 m<sup>2</sup> pro EW insgesamt 4.920 m<sup>2</sup>) und siedlungsna-

---

<sup>61</sup> Die Summe für alle drei Schutzgutkomponenten beträgt insgesamt 376.984,- €.

hen öffentlichen Grünflächen (bei 7 m<sup>2</sup> pro EW insgesamt 5.740 m<sup>2</sup>) werden über die sich im fußläufigen Gehbereich befindlichen Grünflächen „Doktorpark“, Gerosteig und „Birkenwäldchen“ sowie den südwestlich angrenzenden Landschaftspark Rudow-Altglienicke abgedeckt.

Entsprechend der Richtwerte für öffentliche Kinderspielplätze sind pro Einwohner 1 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche netto und 1,5 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche brutto nachzuweisen, wobei die für mehrere Altersklassen zu errichtenden Kinderspielplätze eine Mindestgröße von 2.000 m<sup>2</sup> aufweisen sollen. Die Erfüllung dieses Richtwertes erfolgt durch die Ausweisung einer begrünten und begehbaren Fläche mit Kinderspielplatz innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 5, insgesamt werden im WA 5 Spielflächen mit einer Größe von ca. 3.010 m<sup>2</sup> geschaffen. Im Rahmen einer Flächen sparenden Grundstücksausnutzung wird im allgemeinen Wohngebiet WA 5 eine begehbare und begrünte Fläche mit Kinderspielplatz und gleichzeitig eine Gemeinschaftstiefgaragenfläche zur Unterbringung eines Großteils des erforderlichen Stellplatzbedarfes für die umliegenden Wohngebiete WA 1 bis WA 4 ausgewiesen. Auf Grund dieser Doppelnutzung verbleibt diese Fläche im Privateigentum. Die öffentliche Nutzung dieser Fläche wird über die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit geregelt.

Der bauordnungsrechtliche Nachweis an privaten Kinderspielplatzflächen für die Bewohner des Wohnquartiers wird auf den Wohngrundstücken innerhalb der zentralen Grünflächen in den Wohnhöfen sowie den rückwärtigen Grünflächen erbracht.

## **V. Verfahren**

### **1 Verfahrensschritte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-29**

#### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt Treptow von Berlin beschloss am 21. Juli 1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes XV-29. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin am 18. September 1992, Seite 2875.

#### **1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 02.11. bis zum 02.12.1992 im Altglienicker Bürgerzentrum (ABZ) statt. Zusätzlich fanden am 12.11. und 26.11.1992 Erörterungsveranstaltungen statt.

#### **1.3 Teilung des Geltungsbereiches**

Das Bezirksamt Treptow von Berlin beschloss am 13. September 1994 die Änderung des Geltungsbereiches sowie die Teilung des Bebauungsplanes XV-29 in die aufzustellenden Bebauungspläne XV-29a, 29b und 29c. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin am 14. Oktober 1994, Seite 3261.

### **2 Verfahrensschritte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-29 b**

#### **2.1 Auswertung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde am 01.11.1994 vom Bezirksamt beschlossen.

#### **2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch das Bezirksamt Treptow, Abt. Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt in der Zeit vom 24.10. bis zum 28.11.1994 durchgeführt worden. Die frühzeitige Beteiligung der Ämter des Bezirkes Treptow-Köpenick erfolgte im Januar 1995.

### **3 Verfahrensschritte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-29b VE**

#### **3.1 Mitteilung der Planungsabsicht**

Im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, II C 24 mit Schreiben vom 03. September 2013 keine Bedenken geäußert. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt, da der Be-

bauungsplan an die Schönefelder Chaussee als Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin angrenzt.

Mit Schreiben vom 04. September 2013 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5.21 mitgeteilt, dass die Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

### **3.2 Änderung des Aufstellungsbeschlusses**

Das Bezirksamt beschloss am 01. Oktober 2013 die Weiterführung des Verfahrens des Bebauungsplanes XV-29 b als vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung XV-29 b VE. Die Bekanntmachung über die Änderung des Beschlusses und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgte im Amtsblatt für Berlin am 18. Oktober 2013, Seite 2155.

### **3.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-29b VE in der Zeit vom 15.10.2013 bis einschließlich 28.10.2013 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung statt. Die Bekanntmachung in der Tagespresse (Berliner Morgenpost und Berliner Zeitung) erfolgte am 14. Oktober 2013. Es wurden folgende Unterlagen ausgestellt und gleichzeitig auch im Internet präsentiert: Auszug Flächennutzungsplan, Luftbild Geltungsbereich, Geltungsbereich, Begründung und Städtebauliche Untersuchung.

Die Ausstellung wurde von 25 BürgerInnen besucht, im Rahmen der Online-Beteiligung wurden 129 Zugriffe gezählt. Insgesamt sind 12 schriftliche Äußerungen eingegangen. Eine davon wurde durch die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. eingereicht.

In den Äußerungen wird kritisiert, dass sich die Neuplanung mit mehrgeschossigen Wohngebäuden nicht in die vorhandene Siedlungsstruktur der Umgebung mit ihren Einfamilien- und Doppelhäusern einpasse. Dementsprechend wird generell eine Reduzierung der Geschosshöhe gefordert. Weiterhin wurden der geringe Abstand der Neubebauung und die zu erwartende Verschattung von Grundstücken kritisiert. Einige Äußerungen regen die Verlagerung des geplanten Kinderspielplatzes auf die Nordseite der Planstraße an, um somit den Konflikt zwischen der Neubebauung und den vorhandenen Wohnhäusern und -grundstücken zu reduzieren. Des Weiteren wird kritisiert, dass der Ausbau des Brunolfwegs den Durchgangsverkehr begünstigt und dass der ruhende Verkehr im Gebiet nicht untergebracht werden kann.

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. begrüßt die mehrgeschossige Bebauung, da sie eine höhere Ausnutzung der Fläche ermöglicht. Der Grün- und Freiflächenverlust durch das Bauvorhaben wird bedauert, es wird eine umfassende Kompensation gefordert. Die Äußerung umfasst zahlreiche Anregungen und Hinweise zur weiteren Planung und künftigen Bebauung:

1. Andere naturschutzfachlich sensible Gebiete in Berlin sind von Bebauung freizuhalten. Im Planungsgebiet ist die Neuversiegelung zu minimieren.
2. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet bestehen besondere Anforderungen an den Umgang mit Wasser. Nach Kaunhowen (1937) liegen lehmige Substrate zugrunde, damit bestehen keine guten Versickerungseigenschaften. Es wird eine Dachbegrünung empfohlen, darüber hinaus sollen Photovoltaik-Anlagen ermöglicht werden. Der Ablauf des Dachflächenwassers sollte in Zisternen zurückgehalten werden. Weiterhin sollte die

Anlage künstlicher Kleingewässer geprüft werden. Im Planungsgebiet ist ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszuschließen.

3. Bodenbefestigungen sind zu minimieren und im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen.
4. Im Planungsgebiet ist mit Schichtenwasser zu rechnen, bei einer Unterkellerung sind entsprechende Anforderungen zu beachten. Für das Planungsgebiet ist ein Regenwassermanagement zu erarbeiten.
5. Es sollte ein hoher energetischer Standard (Null- oder Plus-Energie) und Solaranlagen umgesetzt werden. Die Breitseite der Gebäude sollte südlich exponiert sein, die sonnenexponierten Fassaden nicht verschattet werden. Sonnenabgewandte Fassaden sollten möglichst mit heimischen Arten begrünt werden. Weiterhin sollte die Wärmedämmung optimal und recyclingfähig sein. Für die Wärmeversorgung sollte die Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung auf Basis alternativer Energien sowie eine Biogasanlage aus Bioabfällen geprüft werden.
6. Die Minimierung der Parkplatzflächen wird begrüßt. Stellplätze für Elektroparkplätze mit Ladestation für carsharing sind zu berücksichtigen. Die Freianlagen und Gebäude sind behindertengerecht zu gestalten und sollten eine optimale Nutzung von Fahrrädern etc. sicherstellen.
7. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollten als Anwohnergärten (z.B. auch für den ökologischen Obst- und Gemüseanbau) genutzt werden.
8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sollte eine unter ökologischen Kriterien bestimmte Pflanzliste beinhalten.
9. Das Planungsgebiet ist wildtier- und insektenfreundlich zu gestalten.
10. Es sind ausreichend Kindertagesstättenplätze in einer zu Fuß erreichbaren Entfernung anzubieten.
11. Insgesamt sollte ein vorbildliches ganzheitliches Langzeitprojekt entwickelt werden, dass ein nachhaltiges Teilökosystem mit einem möglichst geringen ökologischen Fußabdruck ausbildet. Für eventuellen Neuentwicklungsbedarf sollten Fördermittel bereit gestellt werden, um sozialverträgliche Mieten zu gewährleisten.

#### Abwägung des Bezirksamtes

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

#### Themen: stadtstrukturelle Einpassungsfähigkeit, Geschossigkeit

Die in den Äußerungen geforderte Planung einer Einfamilien- und Doppelhausbebauung wird nicht berücksichtigt. An dem vorgesehenen Konzept des Geschosswohnungsbaus wird festgehalten.

Bereits 1991 wurde das Gebiet an der Ortolfstraße im „städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenplan Rudow-Süd, Altglienicke, Schönefeld“ (RAS 1991) für die Entwicklung zu einem Wohnstandort vorgesehen. Als eine der letzten bis dahin brachliegenden Flächen der so genannten „Buchstabenflächen“, sollte eine Neubebauung erfolgen, die sich in Wohnform, Gebäudetypen und Dichte von der umliegenden, vorwiegend durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägten städtebaulichen Struktur unterscheidet.

Mit den gegenwärtigen Herausforderungen der Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin, speziell auch für den Bezirk Treptow-Köpenick, kommt der Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH als städtische Wohnbaugesellschaft mit ihrer Investitionsbereitschaft für diese Wohnungsbauvorhaben auch ihrem politischen Auftrag, bezahlbaren Mietwohnraum durch sozialverträgliche und bedarfsgerechte Wohnungsgrößen anzubieten, nach.

Das städtebauliche Konzept als Grundlage für den vorhabenbezogenen B-Plan XV-29 b VE ist Ergebnis einer intensiven Variantendiskussion und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan Berlin entwickelbar. Zur Qualifizierung und Vertiefung des ursprünglichen Planungskonzeptes wurde von der Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH eine zweistufige Konzeptwerkstatt durchgeführt. Im Ergebnis wurde das städtebauliche Konzept von zanderroth architekten mit herrburg Landschaftsarchitekten als Grundlage für das Bebauungsverfahren ausgewählt und im weiteren Planungsverfahren entsprechend den Anforderungen an geförderten Wohnungsbau, den fachlichen Belangen sowie in Auswertung der einzelnen Verfahrensschritte überarbeitet.

Gemäß dem Auftrag zur Umsetzung der Wohnungsbaustrategie durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ist auch für dieses Wohnungsbauvorhaben ein Anteil an gefördertem Wohnungsbau vorzusehen. Die Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH, als Vorhabenträgerin, verpflichtet sich verbindlich im Durchführungsvertrag zur Errichtung von 123 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen (30 Prozent von mindestens 406 Wohnungen im Vertragsgebiet) gemäß den Anforderungen der Berliner Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 2015, ABl. 2015, Seite 2156). Für das Vorhaben ist eine Programmvormerkung für geförderten Wohnungsbau am 21. Januar 2016 erfolgt.

Durch die Ausbildung von 12 Wohnhöfen um einen begrünten und öffentlich begehbaren Anger bzw. die innere Erschließung (Mischverkehrsfläche) wird eine differenzierte Gliederung des Wohnquartiers vorgenommen.

Bezogen auf die Maßstäblichkeit der geplanten Gebäudehöhen wird darauf hingewiesen, dass die angrenzende Gebäudestruktur mit einer überwiegenden Eingeschossigkeit mit hohem Satteldach (Firsthöhe von bis zu 9,5 m) die Höhe eines dreigeschossigen Neubaus (Gebäudehöhe ca. 9,5 m) erreicht. Im Umfeld des Vorhabengebietes befinden sich weiterhin darüber liegende Gebäudehöhen. So weist das nordöstlich angrenzende zweigeschossige Bestandsgebäude Wedegornstraße 186 eine Firsthöhe von 13,7 m und eine Traufhöhe von 8,4 m auf. Drei- und viergeschossige Gebäude befinden sich an der Schönefelder Chaussee 70. Diese genannten Gebäudehöhen entsprechen auch den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XV-28 (GVBl. vom 15. Juli 2006, Seite 785) und wurden als planerische Orientierung herangezogen.

Zur Vermittlung der Gebäudehöhen sieht das städtebauliche Konzept des Vorhabens eine abgestufte Gebäudehöhenentwicklung vor. Demnach reduziert sich die im Vorhabengebiet entlang der Privatstraßen 1 bis 3 vorgesehene Gebäudehöhe von III bis III+ (Gebäudehöhe ca. 12,3 m) auf II+ (Gebäudehöhe ca. 9,3 m) an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze.

#### Themen: Abstand Neubebauung, Verschattung

Die Äußerungen wurden von Seiten der Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH, als Vorhabenträgerin, zum Anlass genommen eine eventuelle Vergrößerung der bereits gemäß Bauordnung Berlin eingehaltenen Abstandflächen zu den nördlich und südlich angrenzenden Grundstücken zu prüfen.

Im Ergebnis wurde unter Beachtung der städtebaulichen Qualität des Konzeptes vor allem entlang der nördlichen Grundstücksgrenze auf Grund der Spezifik der angrenzenden Grundstücke



ein erweiterter Mindestabstand für zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss bzw. für dreigeschossige Gebäude ohne Staffelgeschoss im vorhabenbezogenen B-Plan XV-29 b VE festgesetzt.

#### Thema: Kinderspielplatz

Am östlichen Teil des Vorhabengebietes wird ein öffentlich zugänglicher Kinderspielplatz eingeordnet.

#### Themen: Brunolfweg, ruhender Verkehr

An der beabsichtigten Herstellung des Brunolfwegs im Vorhabengebiet wird festgehalten. Die Herstellung der bisher fehlenden Verbindung des Brunolfwegs dient der verkehrlichen Erschließung des Vorhabengebietes sowie der benachbarten Bereiche und stellt somit eine sinnvolle Ergänzung des Straßennetzes dar.

Das Vorhaben sieht ausreichende Flächen, insbesondere Tiefgaragen, für die Unterbringung des in Verbindung mit der Neubebauung entstehenden ruhenden Verkehrs innerhalb des Vorhabengebietes vor. Der Hinweis wird daher nicht berücksichtigt.

#### Themen: Grün- und Freiflächen, Bodenbeschaffenheit, Regenentwässerung, energetisches Konzept usw.

Die Hinweise der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) werden zur Kenntnis genommen bzw. teilweise berücksichtigt. Abwägung zu den Äußerungen BLN:

1. Auf andere naturschutzfachlich sensible Gebiete hat die Vorhabenträgerin keinen Einfluss. Durch die Form des Geschosswohnungsbaus wird im Gegensatz zur Einfamilienhaus-Bebauung (vgl. unmittelbares Siedlungsumfeld) eine höhere Siedlungsdichte erreicht, d.h. die Neuversiegelung wird bei gleichem Einwohnerzahl-Ziel geringer zu beziffern sein. Die Festsetzung einer GR beschränkt den künftig zulässigen Versiegelungsgrad im Vorhabengebiet. Zur Umsetzung erforderlicher Flächen für Nebenanlagen (u.a. Hofflächen, Tiefgaragen, Fahrradabstellanlagen) wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Umfang für eine Erhöhung der gemäß BauNVO zulässigen GRZ-Überschreitung zum Zwecke von Nebenanlagen festgesetzt.
2. Innerhalb des Vorhabengebietes sowie in dessen Umfeld liegt kein Wasserschutzgebiet. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Johannisthal und Altglienicke (Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal / Altglienicke) vom 31.08.1999 wurde durch Artikel 1 der Verordnung vom 6. April 2009 aufgehoben. Aufgrund der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet und der im Durchführungsvertrag bestimmten Wohnnutzung wird ein gewerblicher Umgang mit wassergefährdeten Stoffen ausgeschlossen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, in dem Maßnahmen zum Umgang mit dem Regenwasser untersucht wurden. Deren Umsetzung wurde im Durchführungsvertrag vom 3. August 2016 verbindlich geregelt. Im Vorhabengebiet ist ein 60%er Anteil an Dachbegrünung festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 15).
3. Der Anregung wird gefolgt. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 14 wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 Befestigungen von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind.
4. Der Hinweis auf zu erwartendes Schichtenwasser wird zur Kenntnis genommen. Es wurde für das Vorhabengebiet ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit den Fach-

behörden (SenStadtUm VIII 25 sowie den Berliner Wasserbetrieben) abgestimmt. (siehe Kapitel III.1.6).

5. Für das Vorhaben wurde durch die Berliner Energieagentur ein Energiekonzept erstellt, dass mehrere energetische Versorgungskonzepte untersucht hat. Aus betriebswirtschaftlichen und ökologischen Gründen erfolgt eine Wärmeversorgung durch Fernwärme. Bei den Gebäuden ist ein energetischer Standard gem. gültiger EnEV vorgesehen. Die Gebäudeanordnung beruht auf dem städtebaulichen Konzept von zanderroth Architekten, die eine kleinteilige und durchgrünte Hofstruktur vorschlagen und die Straßenraumkanten der Schönefelder Chaussee und Ortolfstraße aufnehmen. Die Mehrzahl der Gebäude ermöglicht eine Süd-West-Orientierung.
6. Die Anordnung von Stellplätzen für Elektroautos mit Ladestation für carsharing wird von der Vorhabenträgerin geprüft. Die Festsetzung einer derartigen Nutzung ist jedoch kein bebauungsplanrelevanter Belang. Alle Freianlagen und ein Teil der Gebäude werden barrierearm gestaltet.
7. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das Freiflächenkonzept sieht die Anlage von Mietergärten sowie Gemeinschaftsgärten und Wiesen mit Obstgehölzen vor und bietet damit Potenziale für den Anbau von ökologischem Obst- und Gemüse.
8. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan empfiehlt für die Umsetzung der Grünfestsetzungen eine Pflanzliste, die überwiegend heimische, standortgerechte Pflanzenarten umfasst. Die Broschüre „Pflanzen für Berlin – Verwendung gebietseigener Herkünfte“ (2013) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde dieser Liste zugrunde gelegt.
9. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das Freiflächenkonzept sieht Freiflächen mit heimischen Bepflanzungen vor, so dass der Fortbestand heimischer Insekten gefördert wird. Eine Eignung für Wildtiere ist auf der im Bestand eingezäunten Fläche nicht gegeben. Es sind dagegen keine Einfriedungen vorgesehen, so dass Bewegungsmöglichkeiten für Kleintiere bestehen.
10. Die Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH verpflichtet sich im Durchführungsvertrag vom 3. August 2016 10 Tagespflegeplätze für Kinder im Alter von 0-3 Jahre in einem neu zu errichtenden Gebäude einschließlich der Schaffung der erforderlichen Spielfreiflächen nach Vorgaben des Landes Berlins zu schaffen. Des Weiteren werden im Bestandsgebäude Ortolfstraße 95 der Wohnungsbaugesellschaft 27 Kindertagesstättenplätze nach Vorgaben Berlins einschließlich der erforderlichen Spielfreiflächen geschaffen.
11. Die Stadt und Land, Wohnbauten-Gesellschaft mbH als Vorhabenträgerin hat sich zu einer nachhaltigen und wirtschaftlichen Entwicklung des Vorhabengebietes, auch unter Berücksichtigung der zeitnahen Bereitstellung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im Durchführungsvertrag vom 3. August 2016 verpflichtet. Eine Einbindung von Forschungsvorhaben ist nicht vorgesehen.

### **3.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.02.2014 einschließlich der Planunterlagen (Teil I Projektdarstellung, Teil II Umweltprüfung) über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Stellungnahmen mit Hinweisen und/oder Anregungen wurden von 10 der beteiligten Behörden/Träger öffentlicher Belange abgegeben. Die geäußerten Anregungen und Hinweise werden nachfolgend dargestellt und soweit erforderlich in die Abwägung eingestellt.

1. Berliner Wasserbetriebe, Bereich Grundlagenplanung GI – G, (Stellungnahme vom 12.02.2014)

*Gemäß den beiliegenden Anlagen befinden sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.*

*Trinkwasserversorgung: Die äußere Erschließung kann über die Versorgungsleitung in der Ortolfstraße, sowie über die Haupt- und Versorgungsleitungen in der Schönefelder Chaussee erfolgen.*

*Da der nördliche und der südliche Abschnitt des Brunolfwegs als öffentliche Straße verbunden werden soll, besteht die Möglichkeit in dieser öffentlichen Straße eine Versorgungsleitung zu verlegen, welche die südliche und die nördliche Versorgungsleitung verbindet. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.*

*Die geplante Hochhausbebauung könnte den Anschluss einer privaten Druckerhöhungsanlage erforderlich machen. Daraus entstehende Folgemaßnahmen im Rohrnetz (z.B. Rohrnetzerweiterungen) sind grundsätzlich vom Kunden zu bezahlen.*

*Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.*

*Abwasserentsorgung: In der Schönefelder Chaussee befindet sich eine Abwasserdruckrohrleitung DN 1200. Diese Leitung ist in Betrieb und muss erhalten bleiben. Straßenkappen und Straßendeckel sind auf das neue Geländeniveau anzupassen.*

*In den angrenzenden öffentlichen Straßen sind Schmutzwasserkanäle vorhanden. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Schmutzwasserableitung zur Verfügung.*

*Die vorhandenen Regenwasserkanäle in der Ortolfstraße und in der Schönefelder Chaussee sind bereits hoch ausgelastet. Deshalb sind in den weiteren Planungsphasen Maßnahmen zur Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung zu berücksichtigen.*

*Grundsätzlich gilt, dass bei privaten Verkehrsflächen zugunsten der Berliner Wasserbetriebe beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden müssen. Die Erschließungskosten für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind zu 100% vom Grundstückseigentümer zu tragen.*

*Alle Anlagen unseres Unternehmens, welche im nichtöffentlichen Straßenland liegen sind zu sichern. Diese Anlagen/Schutzstreifen dürfen nicht bebaut, überbaut oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden.*

*Baumaßnahmen sind derzeit im Bebauungsplangebiet von unserem Unternehmen nicht vorgesehen. Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes beachten Sie bitte, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den Berliner Wasserbetrieben angemeldet und die Planung beauftragt sein muss.*

*Die Belange der BWB sind im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Anregungen und Hinweise über die Erschließungssituation sowie den Anlagenbestand der Berliner Wasserbetriebe werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Für das Vorhaben wurde eine Erschließungsplanung erarbeitet, in der die erforderlichen Leitungen zur Wasserver- und entsorgung innerhalb der geplanten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen untergebracht werden können. Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Unternehmensträger werden innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen gesichert. Das städtebauliche Konzept sieht eine Geschossigkeit von II und III Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschosse vor (keine Hochhausbebauung).

Ein fachgutachterliches Entwässerungskonzept sieht die Rückhaltung und überwiegend dezentrale Versickerung eines Großteils des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Vorhabengebietes vor. Die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes vom 24. Mai 2016 (Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH) wurde verbindlich im Durchführungs- und Erschließungsvertrag vom 3. August 2016 gesichert.

## 2. NBB Netzgesellschaft Berlin – Brandenburg mbH & Co KG (Stellungnahme vom 24.02.2014)

*Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluß hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.*

*Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreibern zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.*

*Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.*

*Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:*

*Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitung und Kabel mindestens 3,0 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung / Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen / Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.*

*In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Gemäß den technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.*

*Die Breite des Schutzstreifens für die Hochdruckleitung DN 800 St beträgt 8 m. Für die Hochdruckleitung DN 400 St beträgt sie 4 m. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.*

*In den Bereichen von Potentialmessstellen sind Kabelanlagen der NBB vorhanden, die zu Messschranken bzw. Pfählen führen. Diese Kabel sind nicht dokumentiert - es sind die oben genannten Erkundungsmaßnahmen durchzuführen.*

*Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.*

#### Abwägung des Bezirksamtes:

Die Anregungen und Hinweise über die Erschließungssituation sowie den Anlagenbestand der NBB werden zur Kenntnis genommen und im Planverfahren berücksichtigt. Für das Vorhaben wurde eine Erschließungsplanung erarbeitet, die mit der NBB und den übrigen Leitungsträgern abgestimmt wurde. Im Ergebnis werden die erforderlichen Leitungen zur Ver- und Entsorgung innerhalb der geplanten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und im Schutzstreifen der Gasleitungen untergebracht werden können. Besondere Schutzauflagen für die Verlegung sind zu berücksichtigen und werden im weiteren Verfahren der Entwurfsplanung für die Leitungen mit der NBB abgestimmt. Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Unternehmensträger werden innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen gesichert.

Es besteht bereits eine Grunddienstbarkeit für die GASAG. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für den Schutzbereich ein Leitungsrecht festgesetzt.

#### 3.1 Vattenfall Europe Wärme AG (Stellungnahme vom 20.02.2014)

*Der Eigentümer des Grundstückes Ortolfstr. 50/58 wandte sich mit der Anfrage zur Fernwärmeversorgung der geplanten Wohnungsbauten an uns.*

*Die Vattenfall Europe Wärme AG plant die Objekte an das vorhandene Fernwärmenetz in der Anne-Frank-Straße anzuschließen. Die erforderliche Erschließungsstrasse werden wir in der Ortolfstraße verlegen.*

#### Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis über die Anschlussplanung an das Fernwärmenetz wird zur Kenntnis genommen. Das Vorhaben wird durch einen anderen Anbieter an ein Fernwärmenetz angeschlossen.

#### 3.2 Vattenfall Europe Business Service GmbH (Stellungnahme vom 10.03.2014)

*Der Bebauungsplan wurde auf Belange der Stromnetz Berlin GmbH geprüft.*

*In dem betrachteten Gebiet befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH (siehe beigefügtem Plan). Über Planungen und Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können zurzeit keine Aussagen getroffen werden.*

#### Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das Vorhaben wurde eine Erschließungsplanung erarbeitet, die mit der Vattenfall Europe Business Service GmbH und den übrigen Leitungsträgern abgestimmt wurde. Im Ergebnis werden die erforderlichen Leitungen zur Ver- und Entsorgung innerhalb der geplanten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und im Schutzstreifen der Gasleitungen untergebracht werden können.

#### 4. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg (GL 5.21) (Stellungnahme vom 07.03.2014)

*Ziele der Raumordnung stehen der beabsichtigten Planung nicht entgegen; die Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Zur Begründung verweisen wir auf unsere Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 04. September 2013.*

*Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es seitens der GL keine Hinweise. Umweltrelevante Informationen und Daten, die zur Verfügung gestellt werden könnten, liegen der GL nicht vor.*

#### Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Bebauungsplanunterlagen ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

#### 5. Verkehrlenkung VLB Berlin und 9. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VII B 31 (Stellungnahme vom 17.03.2014)

*Gegen die derzeitigen Planungsvorstellungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-29b VE bestehen aus verkehrsplanerischer und straßenraumgestalterischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.*

*Verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung sind insofern betroffen, da die Schönefelder Chaussee als Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes direkt an die Bebauungspläne angrenzt. Sowohl Anbindungen an diese Straße, als auch die zukünftige Straßenbegrenzungslinie sind mit uns abzustimmen. Zum Nachweis der Erschließung und Abwicklung des Verkehrs aus dem B-Plangebiet ist ein Verkehrsgutachten auf der Basis von aktuellen Prognosezahlen zu erstellen. Hierfür hat der Bezirk bereits eine für Altglienicke spezifizierte Verkehrsprognose beauftragt, was seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung VII sehr begrüßt wurde. Der Entwurf dieser Untersuchung wurde uns bereits vorgestellt, die Ergebnisse sind schlüssig und werden anerkannt. Der Abschlussbericht liegt m.E. noch nicht vor. Diese gebietskonkrete Verkehrsprognose sollte die Grundlage für alle weiteren B-Planverfahren im Gebiet bilden, so auch für die verkehrliche Untersuchung und die Bemessung der Anbindepunkte an das übergeordnete Straßennetz des XV-29b VE.*

*Die VLB hat folgende Stellungnahme zugearbeitet:*

*Nach den bisher vorliegenden Unterlagen bestehen aus Sicht der Verkehrlenkung Berlin zur Zeit keine straßenverkehrsbehördlichen Bedenken für die in den Zuständigkeitsbereich der VLB fallenden Straßenzüge der Schönefelder Chaussee bzw. Ortolffstraße.*

*Zu gegebener Zeit bitte ich jedoch die beabsichtigte bauliche Anbindung an die jeweiligen Straßenzüge mit der VLB, insbesondere auch wegen eventuell notwendiger verkehrlicher Maßnahmen abzusprechen. Die VLB bittet darüber hinaus ebenfalls um Übersendung des noch zu erarbeitenden Verkehrsgutachtens. Eine Kopie dieses Schreibens erhalten VLB B 5 und VII A 3.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Anregungen und Hinweise werden berücksichtigt. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Verkehrliche Standortbeurteilung mit Verkehrsprognose erstellt (Stand November 2014 mit Ergänzung September 2015), in dem Zusammenhang wurden die verkehrlichen Anbindungsmöglichkeiten untersucht. Das Verkehrskonzept wurde von der VLB im Zuge der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB geprüft. Die Hinweise wurden im weiteren Planungsverfahren beachtet.

Die Verkehrsprognose 2025 für Altglienicke liegt mit Stand 30.04.2014 vor und wurde durch SenStadtUm VII A und VII B bestätigt. Sie ist Grundlage für das Verkehrskonzept.

6. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I B 14 (Stellungnahme vom 19.02.2014)

*Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1): Es ist hierzu nichts vorzutragen.*

*Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen: Es ist hierzu nichts vorzutragen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Hinweise bezüglich der Entwickelbarkeit aus dem FNP wurden zur Kenntnis genommen und im Begründungstext beachtet.

7. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I E (Stellungnahme vom 06.02.2014)

*Aus Sicht der gesamtstädtischen Landschaftsplanung / LaPro keine Bedenken mit dem dargestellten Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes.*

Abwägung des Bezirks:

Der Hinweis bezüglich der Zustimmung aus Sicht der gesamtstädtischen Landschaftsplanung / LaPro wird zur Kenntnis genommen.

10. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D 25 (Stellungnahme vom 28.02.2014)

*Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nehme ich für die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat VIII D) wie folgt Stellung:*

*Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, allerdings enthält das vorliegende Planmaterial keine Aussage, ob und inwieweit die Niederschlagsentwässerung für das Plangebiet gesichert ist.*

*Da der Versiegelungsgrad (< 5%) sehr gering ist und im Bestand „nahezu sämtliches Niederschlagswasser in den Vegetationsflächen versickert“ (s. S. 23, 25 des Umweltberichtes), empfehle ich so früh wie möglich ein Entwässerungskonzept erarbeiten zu lassen. In einem solchen*

*Konzept sollten die erforderlichen technischen Maßnahmen für den konkreten Standort benannt und auf der Grundlage des zu realisierenden Baukonzeptes verortet werden. Hierbei sind § 36a BWG, das DWA Merkblatt M 153 und DWA Arbeitsblatt A-138 zu berücksichtigen.*

#### Abwägung des Bezirksamtes:

Die Anregungen und Hinweise werden berücksichtigt.

Für das Vorhaben wurde eine konzeptionelle Fachplanung zur Entwässerung des Vorhabengebietes erstellt. Die Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes wurden mit SenStadtUm VIII D 25 abgestimmt und in der Begründung bzw. im Umweltbericht dargestellt. Mit Schreiben vom 06.07.2016 erfolgte eine grundsätzliche Zustimmung der Wasserbehörde zum erarbeiteten Entwässerungskonzept. Die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes vom 24. Mai 2016 (Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH) wurde verbindlich im Durchführungs- und Erschließungsvertrag vom 3. August 2016 gesichert.

#### 11. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C 31 (Stellungnahme vom 13.02.2014)

*Die Stellungnahme stützt sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung.*

*Da zum Zeitpunkt der Beteiligung die Belange des Lärmschutzes und der Luftreinhaltung in Bezug auf die geplante Bebauung nicht nachprüfbar vorliegen, können zu den vom Verkehr verursachten Immissionen keine abschließenden Hinweise gegeben werden.*

*Es wird angeregt sich im laufenden Verfahren sowohl mit den Zielen des Luftreinhalteplans 2011 bis 2017 für Berlin sowie mit dem Lärmaktionsplan 2008 und seinem Entwurf 2013-2018 auseinanderzusetzen. Informationen hierzu finden sie unter*

*<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/luftqualitaet/de/luftreinhalteplan/> über den Luftreinhalteplan und unter <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/laermminderungsplanung/de/laermaktionsplan/index.shtml> über den Lärmaktionsplan.*

*Im Hinblick auf die bereits festgestellten Lärmbelastungen empfehle ich bei der Wahl der zukünftigen Baustruktur zudem die Beachtung der ‚Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung‘ und die Prüfung planungsrechtlicher Regelungen zum Schutz vor Verkehrslärm. Informationen dazu finden sich unter*

*[http://stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/laerm/laermminderungsplanung/download/laermaktionsplan/materialien/lap\\_berlin\\_handreichung.pdf](http://stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/laerm/laermminderungsplanung/download/laermaktionsplan/materialien/lap_berlin_handreichung.pdf)*

*Für Bereiche an der Schönefelder Chaussee werden Nachwerte  $L_n$  bis zu 65 dB(A) in der aktuellen Lärmkarte gezeigt. Damit wird der gesundheitsrelevante Schwellenwert des Lärmaktionsplans für die Nacht erreicht (Kapitel 3.2, Seite 17). Für die Ortolofstraße sind die Werte zu ermitteln.*

*Zum ‚Räumlichen Untersuchungsumfang‘ für die einzelnen Schutzgüter ist im Hinblick auf die verkehrlichen Auswirkungen anzumerken, dass der gewählte Rahmen nicht ausreicht, um mögliche Veränderungen zu erfassen. Er sollte nach Norden verschoben mindestens den Straßenzug Wedgornstraße insgesamt umfassen.*

#### Luftreinhaltung

*Obgleich sich das Plangebiet nicht innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung und in der Umweltzone befindet, bitte ich dennoch zu prüfen, inwieweit Regelungen zur Verwendung von Brennstoffen zu treffen sind, um zusätzliche Luftbelastungen, insbesondere den Anstieg von Feinstaub durch Festbrennstoffe, zu vermeiden.*



*Werden zunehmend die Verdichtungspotentiale städtischer Randlagen ausgeschöpft ist hier im Einzelfall zu prüfen, welchen Beitrag das Plangebiet zur Luftreinhaltung für den hoch belasteten Innenstadtbereich leisten kann.*

#### Abwägung des Bezirksamtes:

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

- Im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung wurden unter Berücksichtigung der ‚Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung‘ die einwirkenden Schallimmissionen untersucht und entsprechende passive Schutzmaßnahmen entwickelt. Die Ergebnisse wurden im Planverfahren durch textliche Festsetzungen sowie Regelungen im Durchführungsvertrag vom 3. August 2016 berücksichtigt.
- Der räumliche Untersuchungsumfang für die verkehrlichen Auswirkungen wurde bis zur Wedgornstraße erweitert.
- Für das Vorhabengebiet wird ein Gesamtenergiekonzept erstellt, untersucht werden verschiedene Versorgungsvarianten. Aus betriebswirtschaftlichen und ökologischen Gründen wird der Vorhabenträger eine Wärmeversorgung über Fernwärme vornehmen. Da das Vorhabengebiet außerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung liegt und ein besonderes städtebauliches Erfordernis durch hohe Schutzbedürftigkeit vor Luftschadstoffimmissionen nicht erkennbar ist, erfolgt keine Festsetzung zur Verwendung von Brennstoffen.

#### 12. BA Treptow-Köpenick, Straßen- und Grünflächenamt – FB Tief (Stellungnahme vom 31.03.2014)

*Grundsätzlich bestehen keine Einwände.*

*Das Vorhabengebiet wird westlich durch die Schönefelder Chaussee als Örtliche Straßenverbindung und östlich durch die Ortolfstraße als Ergänzungsnetz erschlossen. Dies stellt somit die Hapterschließung des zu entstehenden Wohngebietes dar. Im Rahmen der weiteren Planung muss eine verkehrsplanerische Untersuchung zur Prüfung der Leistungsfähigkeit für die Anschlüsse der neuen privaten Planstraße an die Schönefelder Chaussee und die Ortolfstraße unter Berücksichtigung des Wohnungsbauvorhabens zu erwartenden Verkehrsaufkommens erfolgen.*

*Der Brunolfweg von Dankmarsteig bis Wedgornstraße ist durchgängig vom Investor als verkehrsberuhigten Bereich herzustellen.*

*Des Weiteren ist der Gehweg im Bereich Ortolfstraße in der Länge des Baufeldes regelkonform herzustellen. Mit der Inanspruchnahme zur Verbreiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Verbreiterung des Gehwegbereiches in der Tiefe des vorhandenen Buswartehäuschens) kann sicher gestellt werden, dass die Forderung und Sicherung des Haltestellenbereiches (derzeit befindet sich die Haltestelle auf privatem Grundstück) sicher gestellt wird.*

*Dies ist im städtebaulichen Konzept zu berücksichtigen sowie sind die Forderungen im städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.*

*Die Flurstücke 2353/214 beinhalten derzeit eine Teilfläche von ca. 360 m<sup>2</sup>, in der Schönefelder Chaussee, und eine Teilfläche von ca. 85,0 m<sup>2</sup> in der Ortolfstraße, welche bereits dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind.*

*Die bereits dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen bzw. die zukünftig zu widmenden Flächen sind dem Land Berlin kosten-, lasten-, und pfandfrei zu übertragen.*

#### Abwägung des Bezirksamtes:

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

- Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Verkehrskonzept mit Verkehrsprognose erstellt (Stand November 2014 mit Ergänzung September 2015) und mit dem Straßen- und Grünflächenamt, FB Tiefbau vorab inhaltlich abgestimmt. In dem Zusammenhang wurden die verkehrlichen Anbindungsmöglichkeiten untersucht. Im Ergebnis kann eine Erschließung über Anschlüsse an die Schönefelder Chaussee und die Ortolfstraße erfolgen.
- Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Brunolfweg als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Gestaltung der Privatstraßen als verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) im Vorhabengebiet wurde mit dem Straßen- und Grünflächenamt, FB Tiefbau, abgestimmt und verbindlich im Durchführungs- und Erschließungsvertrag vom 3. August 2016 geregelt.
- Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche an der Ortolfstraße um ca. 3 m berücksichtigt. In einen gesonderten Grundstücksübertragungsvertrag wird die Übertragung der Verkehrsflächen an das Land Berlin geregelt.

### 13. BA Treptow-Köpenick, Straßen- und Grünflächenamt- FB Grün (Stellungnahme vom 06.03.2014)

*Aus Sicht der Spielplatzplanung ist eine begründete Erforderlichkeit für eine planungsrechtliche Sicherung eines öffentlich nutzbaren Spielplatzes im Geltungsbereich des B-Planes XV-29b VE gegeben. Der Geltungsbereich des B-Planes XV-29 b liegt im Planungsraum 09030901 Dorf Altglienicke, dieser ist zu 66% mit öffentlichen Spielflächen versorgt. Es fehlen derzeit ca. 4100m<sup>2</sup> Spielfläche (netto).*

*Der Planungsraum (früher Versorgungsbereich) wird für Berechnungen der Spielplatzplanung unterteilt in 5 Versorgungseinheiten (VE). Das B-Plan-Gebiet befindet sich in der VE 09030901E. Hier gibt es 2 öffentliche Spielplätze (Peene- und Mundolfstraße) mit gesamt 1.547 m<sup>2</sup> Spielflächen.*

*2.714 Einwohner, davon 440 Kinder, leben hier. Bei Zugrundlegung des Richtwertes 1m<sup>2</sup> Spielfläche je Einwohner (Berliner Kinderspielplatzgesetz) errechnet sich ein Defizit von derzeit 1.167 m<sup>2</sup> Spielflächen. Dieses Defizit wird sich durch geplanten Wohnungsbau um ca. 660 m<sup>2</sup> (laut Städtebaulichem Konzept sind 330 bis 360 WE vorgesehen, \*2,0 EW) erhöhen. Hinzu kommen Flächen für das Rahmengrün. Die Berechnungen basieren auf den Einwohnerdaten des Statistischen Landesamtes Berlin-Brandenburg vom 30.06.2013 und auf Katasterdaten des Straßen- und Grünflächenamtes. Sie belegen die Erforderlichkeit der Sicherung einer öffentlich nutzbaren Spielfläche. Der Flächenwert 2.000 m<sup>2</sup> ist ein Richtwert aus dem Berliner Kinderspielplatzgesetz für die Planung Allgemeiner Spielplätze. Dies sind Spielplätze mit Spielbereichen für alle Altersgruppen. Die Berechnungen belegen die Defizite, so dass der geplante Spielplatz nicht kleiner werden sollte. Die für die Planung von Spielplätzen und Freiräumen maßgebliche DIN 18034 (September 2012) benennt sogar Orientierungswerte von 5.000 m<sup>2</sup> für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren und 10.000 m<sup>2</sup> für Kinder ab 12 Jahren.*

*Der Bauherr ist darüber hinaus zur Anlage notwendiger (privater) Spielplätze gemäß BauOBl § 8 verpflichtet. Bei Wohnungsbauvorhaben mit mehr als 75 Wohneinheiten sind hier auch die Belange älterer Kinder zu berücksichtigen.*

*Eine zusammenhängende, zentrale Fläche des Spielplatzes wie in der Städtebaulichen Untersuchung aufgezeigt, sollte meines Erachtens beibehalten werden. Die Spielplätze sind oft Treffpunkte für die ganze Familie, auch mit Kindern unterschiedlichen Alters, die unterschiedliche Spielbedürfnisse haben. Diese können auf allgemeinen Spielplätzen mit mehreren Spielbereichen am besten berücksichtigt werden. Da der Platz auch für Familien außerhalb des neuen Wohnquartiers verfügbar sein soll, ist eine zusammenhängende Fläche anzustreben, die den öffentlichen Charakter widerspiegelt.*

*Der Spielplatz soll Bereiche für alle Altersgruppen (bis 6 Jahre, 6 bis 12 Jahre, über 12 Jahre) aufweisen, wobei die Angebote für Kleinkinder aufgrund der notwendigen, privaten Spielplätze nicht im Vordergrund stehen müssen.*

*Für den Spielplatz sollten verschiedene Bereiche geplant werden, die den Bedürfnissen nach Spielen im Sand, Schaukeln, Klettern, Rutschen, Drehen, Balancieren... gerecht werden. Auch Flächen für freies Bewegungsspiel, Ballspiel aber auch für ruhige Bereiche für Kommunikation und Rollenspiel sind vorzusehen.*

*Um dem Anspruch, ein Wohnquartier mit hoher Aufenthaltsqualität für alle Altersgruppen zu entwickeln, können auf dem Spielplatz auch Angebote vorgesehen werden, die generationsübergreifend genutzt werden können, z.B. Motorik-Parcours, Balancierstrecken, Tischtennisplatten, Ballspielflächen... Aus Gründen der Sicherheit sollte neben Angeboten für Kinder keine Fitnessbereiche vorgesehen werden, da diese Geräte für Kinder Gefahrenstellen aufweisen können*

#### Abwägung des Bezirksamtes:

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist eine begrünte und begehbare Fläche mit Kinderspielplatz aus, deren öffentliche Nutzung über eine Baulast gesichert wird. Auf Grund der Doppelnutzung der Fläche mit einem Kinderspielplatz und darunter liegender Tiefgarage erfolgt keine Ausweisung als öffentliche Grünfläche. Auf dieser Fläche werden mindestens 2.000 m<sup>2</sup> als Spielfläche gestaltet, es werden Angebote für unterschiedliche Altersklassen geschaffen. Die Entwurfsplanung wurde mit dem FB Grün abgestimmt und bestätigt und verbindlich im Durchführungs- und Erschließungsvertrag vom 3. August 2016 geregelt.

Eine Festsetzung weiterer (privater) Spielplätze erfolgt nicht, die nachzuweisenden Flächen werden u.a. innerhalb der Wohnhöfe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage der Bauordnung Berlin nachgewiesen.

#### 15. BA Treptow-Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz (UmNat II 14; UmNat II 3) (Stellungnahme vom 22.04.2014)

##### Baumschutz:

*Lt. Gutachten befindet sich im Planungsgebiet auf dem Flurstück 43941214 ein teilweise gemäß § 2 BaumSchVO Berlin geschützter Baumbestand mit unterschiedlichen und teils ökologisch hochwertigen Baumarten wie z. B. Rot-Buche, Sand-Birke, Wald-Kiefer und Walnuss.*

*Insoweit es sich hierbei nach erfolgter Prüfung um vitalen und gesunden Baumbestand handelt, sollte sich die Ausweisung der Baukörper an einem Erhalt dieses Baumbestandes orientieren (vgl. Konzept RobertNeun, Atelier Loidl).*

*Weitergehende Untersuchungen im Sinne der BaumSchVO Berlin sind nicht erforderlich.*

##### Biotope/Flora/Fauna:

*Wie oben genannt werden für das Gebiet wertgebende Strukturen im Baumbestand gesehen, soweit es sich um heimische, standortgerechte Arten sowie Obstbäume (besonders als Relikt der hist. Kulturlandschaft) handelt. Weiterhin haben die im Plangebiet randständig mehrfach ausgebildeten komplexen Brombeergebüsche hohe Habitatfunktion (u.a. Lebensraum der kartierten, auf der Vorwarnliste stehenden Vogelarten Gelbspötter, Dorngrasmücke) und sind sehr erhaltenswert.*

*Hinsichtlich der Darstellung im Situationsplan vom Büro Wallmann ist die Beschreibung der Ortslage zu korrigieren. Ebenso wird auf einen Widerspruch zw. Legende und Realität/textlicher*

*Biotopbeschreibung S.18/33 hingewiesen, im Plan ist die Farbgebung zu ändern, so dass die ruderalen Wiese auch als flächenmäßig größter Biotop dargestellt ist. Die Einschätzung als artenarme Ausprägung sollte unter dem Frühjahrs-/Frühsommeraspekt nochmals geprüft werden.*

*Aussagen zum Biotopverbund sind zu ergänzen.*

Planungsziele:

*Hier ist auf landschaftsgeprägte extensive Begrünung mit gebietsheimischen Arten abzustellen. Die Pflanzliste ist diesbezüglich zu entwickeln.*

*Im Rahmen der Zuständigkeit des Fachbereiches Umweltschutz gibt es zu den vorliegenden Planunterlagen keine Einwände.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Der mögliche Erhalt hochwertiger Bestandsbäume sowie vorhandener Strauchstrukturen (komplexe Brombeergebüsche) am Rande wurde geprüft. Auf dieser Grundlage wurden am Rand Flächen für Anpflanzungen festgesetzt. Ein Erhalt von Bestandsstrukturen im Bereich der sich an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze festgesetzten Pflanzbindungsflächen ist ebenfalls möglich. Mit den Festsetzungen werden weiterhin neue Gehölze (unter Berücksichtigung naturnaher Artenverwendung) gepflanzt, die wichtige ökologische Funktionen übernehmen.

Die Beschreibung der Ortslage im Plankopf des Situationsplans sowie die Legende des Situationsplans wurden korrigiert. Die Farbdarstellung wurde angepasst.

Die Einschätzung der Wiese als artenarme Ausprägung wurde im Mai 2014 unter dem Frühjahrs-/Frühsommeraspekt nochmals vor Ort geprüft. Die festgestellte Artenzusammensetzung der Wiese bestätigt die erste Einschätzung von August 2013 als „ruderalen Wiese, verarmte Ausprägung“ (Biotopcode: GMRA, 051132).

Aussagen zum Biotopverbund wurden ergänzt.

Die Pflanzliste hat empfehlenden Charakter. Sie wird auch unter dem Aspekt einer landschaftsgeprägten, extensiven Begrünung mit heimischen, standortgerechten Arten entwickelt. Aufgrund der geplanten Siedlungsstrukturen und künftiger Nutzungsansprüche können jedoch erfahrungsgemäß nicht ausschließlich heimische Arten für die Planungen herangezogen werden. Es werden auch einige nicht heimische, aber standortgerechte Arten gelistet, die v.a. der künftigen Pflegeintensität gerecht werden bzw. aus stadtplanerisch gestalterischen Gründen erforderlich sind. Die Pflanzeigenschaften als Vogel- und Bienenweide spielen bei der Auswahl ebenfalls eine Rolle.

### 3.5 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 14.04.2015 durchgeführt.

Es gingen insgesamt 23 Stellungnahmen ein, 6 ohne Einwendungen und 17 Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweise und 8 nur Hinweise gaben. Die geäußerten Anregungen und Hinweise werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt und soweit erforderlich in die Abwägung eingestellt.

#### 1. Berliner Feuerwehr, FI MM 4c (Stellungnahme vom 19.05.2015)

*Folgende Anregungen und Hinweise werden vorgebracht:*

- 1.) Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.*
- 2.) Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentl. Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr, sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken, ist gewährleistet.*
- 3.) Unter Beachtung der Anforderungen gemäß § 5 BauO Bln sind die geplanten Straßen und der Brunolfweg als Feuerwehrezufahrt zu gestalten. Zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Leiterfahrzeuge muss die „Quartiersstraße“ die Anforderungen einer Feuerwehraufstellfläche (bei Wohnhäusern über 8,00 m Brüstungshöhe) erfüllen. Alle Feuerwehrflächen müssen der „Muster-Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ entsprechen.*
- 4.) Von der normgerechten öffentl. Löschwasserversorgung in den genannten Straßen wird ausgegangen. Hinweis: im 300 m Einzugsradius müssen mindestens zwei öffentliche Hydranten nachgewiesen werden, wobei der 1. Hydrant sich im 100 m Bereich befinden muss.*
- 5.) Die genannten Anforderungen sind in den erforderlichen Brandschutznachweisen (GK 4 und 5) inhaltlich nachzuweisen.*
- 6.) Sonstige Hinweise: keine Brunnen-Zisternen*

#### Abwägung des Bezirksamtes:

Zu 1.) Wurde berücksichtigt. Gem. BWB (12.02.2014) kann Löschwasser im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Zu 2.) – 6.) Wird berücksichtigt. Ein Nachweis erfolgt im Zuge der Brandschutznachweise. Im Rahmen einer Vorabstimmung mit der Berliner Feuerwehr erfolgte auf Grundlage der vier Gebietszufahrten, der ca. 12 m breiten Ausweichstellen an den Müllstandorten sowie einer Notüberfahrt im Angerbereich eine Zustimmung zum Erschließungskonzept. Die Gebäude sind in ihrer Geschossigkeit so angelegt, dass von den Höfen aus alle Wohnungen mit Handleitern entfluchtet werden können. Die Staffelgeschosse im 3.Obergeschoss sind nur dort angeordnet, wo ein Anleitern von der Straße aus möglich ist.

## 2. Berliner Stadtreinigung, BSR, FI-P (Stellungnahme vom 05.05.2015)

*Es werden Hinweise auf einige Anforderungen an die bauliche Gestaltung des öffentlichen Straßenlandes vorgebracht, die für eine qualitativ gute und kostengünstige Leistungserbringung zwingend erforderlich sind.*

### Abwägung des Bezirksamtes:

Diese Hinweise sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Hinweise werden der Vorhabenträgerin zur Kenntnis gegeben.

## 3. Berliner Wasserbetriebe (BWB), Bereich Grundlagenplanung GI – G (Stellungnahme vom 30.04.2015)

*Es erfolgt ein Hinweis auf Stellungnahme vom 12.02.2014. Ergänzend wird Folgendes hinzugefügt:*

*1.) Die in der Begründung (III.1.6 Entwässerungskonzept) beschriebene Versickerung von Niederschlagswasser von Privatstraßen über Sickerschächte ist nicht genehmigungsfähig (siehe Anlage 1 zum „Hinweisblatt für Antragsteller (II)“)*

*2.) Trinkwasserleitung / Schmutzwasserkanal verlaufen parallel zur Schönfelder Chaussee im Flurstück 2353/214, daher ist für BWB eine beschränkte Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.*

*Des Weiteren grundsätzliche Hinweise über Anlagen der BWB u.a. Sicherung und Zugänglichkeit*

### Abwägung des Bezirksamtes:

Zu 1.) Wurde beachtet. Durch die Wasserbehörde (SenStadtUm, VIII D) wurde mit Schreiben vom 05.05.2015 dem Versickerungskonzept September 2014 aus fachlicher Sicht zugestimmt und einer Schachtversickerung mit vorgeschalteter Substratfilteranlage bei Vorreinigungsanlagen über eine DIBt-Zulassung zugestimmt. Im Zuge der Konkretisierung der Planung sowie der Überprüfung der Versickerungseigenschaften des Bodens an den vorgesehenen Maßnahmen wurden Nachuntersuchungen sowie Zusatzbohrungen durchgeführt.

Die Untersuchung der Bohrungen mit Endtiefen bis zu 8 m mittels Siebkornanalysen haben gezeigt, dass die vorgesehenen Versickerungsschächte deutlich tiefer und in größerer Anzahl in den Boden einzubringen wären, um das Regenwasser wie vorgesehen in den tieferen Sandschichten zu versickern. Auch Proben, die nur Sandschichten bis in eine Tiefe von 8 m unter GOK zeigten, wiesen  $k_f$ -Werte von  $9,4 \times 10^{-7}$  auf, sodass davon auszugehen ist, dass der Boden entweder stark verdichtet oder der Anteil der schluffigen Anteile Ursache für die geringe Durchlässigkeit ist.

Zur Überprüfung der Ergebnisse unter realen Bedingungen und nach Empfehlung der Wasserbehörde wurden zusätzlich vor Ort Versickerungsversuche nach der Open-End-Methode in einer Tiefe von 1,00 bis 1,50 m durchgeführt. Bei diesen Versuchen bestätigte sich erneut die starke Verdichtung und die geringe Durchlässigkeit des Bodens. Nach diesen ermittelten tiefergehenden Erkenntnissen sind eine abschließliche Muldenversickerung und Schachtversickerung nicht geeignet.

Daher konnte das bisherige Versickerungskonzept nicht weiterverfolgt werden und es wurde stattdessen ein neues Konzept zum Umgang mit dem Regenwasser erarbeitet, welches auf die Versickerung des anfallenden Regenwassers (durch eine Drainierung der Flächen z.B. durch Mulden-Rigolen-Systeme) sowie auf den Rückhalt des Regenwassers auf dem Gelände und eine verzögerte Einleitung in die öffentlichen Regenwasserkanäle in Ortolfstraße und Schönfelder Chaussee abzielt. Aufgrund unterschiedlicher Flächenverfügbarkeiten sollen verschiedene Versickerungsanlagen zum Einsatz kommen. Insgesamt wer-

den 22% des gesamten anfallenden Regenwassers in die Kanäle eingeleitet. Das übrige Regenwasser wird auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert.

Durch die BWB erfolgte am 06.06.2016 eine Zustimmung zur im angepassten Konzept vorgenommenen Einleitbeschränkung. Durch die Wasserbehörde (SenStadtUm, VIII D) wurde eine Bestätigung am 06.07.2016 mitgeteilt. Die Umsetzung der Maßnahmen wurde verbindlich im Durchführungs- und Erschließungsvertrag vom 3. August 2016 geregelt.

Zu 2.) Wurde berücksichtigt. Da die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist, wird keine Sicherung im Grundbuch erforderlich.

#### 4. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg Potsdam (Stellungnahme vom 23.04.2015)

*Der Entwurf ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.*

#### Abwägung des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

#### 5. NBB Netzgesellschaft Berlin – Brandenburg mbH & Co KG, NBB IV (Gasversorgung) (Stellungnahme vom 29.04.2015)

*Hinweise auf unverbindliche Lage und Verlegungstiefen von Leitungen, Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen festzustellen. Zur Zeit bestehen keine Planungen in dem Gebiet. Eine Versorgung des Gebiets ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüberhinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind im B-Plan festzusetzen.*

*Folgendes ist zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:*

*Bei Baumpflanzungen ist ohne Schutzmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von 2,5 m von der Rohraussenkante und Stromleitungen zu den Stammachsen einzuhalten (Unterschreitung dieses Abstandes (festzulegende Schutzmaßnahmen) nur in Abstimmung mit NBB) - Hinweise betr. Baumpflanzungen (flach wurzelnde Bäume).*

*Im Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Gemäß den techn. Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe der Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.*

*Die Breite des Schutzstreifens beträgt für die HD-Leitung DN 800 St 8 m, für die DN 400 St 4 m. Im Schutzstreifen dürfen keine Gebäude und baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Instandsetzung oder Änderungen der Leitung jederzeit zugänglich sein.*

*In den Bereichen von Potentialmessstellen sind Kabelanlagen der NBB vorhanden. Diese Kabel sind nicht dokumentiert – Durchführung von Erkundungsmaßnahmen.*

#### Abwägung des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu bestehenden Gastrassen wurden zur Kenntnis genommen und im planverfahren berücksichtigt. Für das Vorhaben wurde eine Erschließungsplanung erarbeitet, die mit der NBB am 15.07.2014 abgestimmt wurde. Im Ergebnis werden die erforderlichen Leitungen zur Ver- und Entsorgung innerhalb der geplanten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen

und im Schutzstreifen der Gasleitungen untergebracht werden können. Besondere Schutzauflagen für die Verlegung sind zu berücksichtigen. Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Unternehmensträger werden innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen gesichert.

Es besteht bereits eine Grunddienstbarkeit für die GASAG. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für den Schutzbereich ein Leitungsrecht festgesetzt.

#### 6. Vattenfall Europe Business Service GmbH (Stellungnahme vom 29.04.2015)

*In dem betrachteten Gebiet befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin. Über Planungen und Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können zurzeit keine Aussagen getroffen werden.*

##### Abwägung des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

#### 7. Vattenfall Europe Wärme AG (Stellungnahme vom 22.04.2015)

*Es ist kein Anlagenbestand vorhanden. Im Vergleich zu bisherigen Aussagen ist auch keine Fernwärmeversorgung vorgesehen. Es werden aber alternative Wärmeversorgungsmöglichkeiten angeboten.*

##### Abwägung des Bezirks:

Wird zur Kenntnis genommen.

##### Abwägung des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

#### 8. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, IV A 11 (Stellungnahme vom 13.05.2015)

*Keine grundsätzlichen Bedenken.*

*Hinweis: Bitte Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbebetriebes (Schönefelder Chaussee 75) durch bautechnische Ausformungen im geplanten heranrückenden Wohnen.*

##### Abwägung des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen. In dem an der Schönefelder Chaussee 75b gelegenen Wohn- und Geschäftshaus wird ein Autohaus betrieben, die Grundstücksgröße beträgt ca. 900 m<sup>2</sup>. Um den Gewerbebetrieb befinden sich in gleicher Entfernung bereits bestehende Wohnnutzungen. Die Stellplätze des Autohauses liegen näher an der vorhandenen Wohnbebauung als am Vorhabengebiet. Gemäß Betriebsbeschreibung (Bestandteil der Baugenehmigung) sind im Einwirkungsbereich die Richtwerte der TA Lärm für WA einzuhalten. Weiterhin wird die Nutzung auf den An- und Verkauf sowie die Betriebszeiten auf eine werktägliche Nutzung eingeschränkt. Durch die geplante Wohnnutzung entstehen daher keine zusätzlichen Einschränkungen des Gewerbebetriebes.



9. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I B 14 (Stellungnahme vom 23.04.2015)

*Der vorliegende Entwurf ist aus der Darstellung des FNP Berlin entwickelbar. Die Erstellung von bezahlbarem Mietwohnraum entspricht den Zielen des StEP Wohnen 2025.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Wird zur Kenntnis genommen.

10 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VII B 3 (Verkehr) und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VLB (Stellungnahme vom 21.05.2015)

*1.) Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Es sind verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung betroffen, da die Schönefelder Chaussee Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes ist. Anbindungen an diese Straße sowie die zukünftige Straßenbegrenzungslinie sind mit SenStadtUm VII B abzustimmen.*

*Die Ergebnisse der verkehrlichen Standortbeurteilung sind schlüssig und werden anerkannt.*

Hinweise VLB:

*2.) Die festgelegte Linksabbiegespur in der Schönefelder Chaussee ist für die VLB nicht bindend. Das vorliegende Verkehrsgutachten lässt keine Notwendigkeit für eine gesonderte Linksabbiegespur erkennen (siehe auch Punkt III 1.2).*

*3.) Festlegung der Kriterien für eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h durch die Oberste Straßenverkehrsbehörde VII D, danach kann eine Unterschreitung der Werte der Lärmschutz-Richtlinie StV 2007 ein Indiz dafür sein, dass straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen nicht zwingend erforderlich sind (eventuell keine Geschwindigkeitsreduzierung aus Lärmschutzgründen für diesen Teil der Schönefelder Chaussee oder der Ortolfstr.). Auch die durch die Schönefelder Chaussee und Ortolfstraße verlaufende Buslinie verringert eine Aussicht auf eine Geschwindigkeitsreduzierung. Die weitere Planung sollte ohne Geschwindigkeitsreduzierung verfolgen und ggf. die entsprechenden Vorsorgemaßnahmen an der Bebauung vornehmen.*

*4.) Die beabsichtigte bauliche Anbindung als Gehwegüberfahrt an die jeweiligen Straßenzüge ist so auszugestalten, dass eine rechtlich eindeutig erkennbare Verkehrssituation geschaffen wird.*

*5.) Im Ergebnis der prognostizierten Verkehrsstärken (Verkehrsgutachten) wird gegenwärtig kein Anpassungsbedarf an die LSA gesehen. Da es sich um Prognosewerte handelt und bestimmte Einflussgrößen nicht bekannt sind, sollte eine Anpassung der LSA nach Umsetzen der Maßnahme vorbehalten werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Zu 1.) Wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.) Wird zur Kenntnis genommen. Es wird keine Linksabbiegerspur mehr vorgesehen.

Zu 3.) Wurde berücksichtigt. Im Zuge der internen Prüfung wurde von der Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Straßen- und Grünflächenamt, FB Tiefbau der Einbau lärmmindernder Fahrbahnbeläge abgelehnt. Da gemäß Stellungnahme der VLB für die betreffenden Abschnitte der Ortolfstraße und der Schönefelder Chaussee voraussichtlich keine Geschwindigkeitsreduzierung aus Lärmschutzgründen angeordnet werden wird, berücksichtigen die Festsetzungen zum passiven Schallschutz die Immissionsbelastung bei Tempo 50.

Zu 4.) Wurde zur Kenntnis genommen und in der Entwurfsplanung der Verkehrsflächen berücksichtigt.

Zu 5.) Wurde zur Kenntnis genommen. Im Erschließungsvertrag vom 3. August 2016 wurde ein Monitoring zur Überprüfung und gegebenenfalls Verbesserung der Verkehrsqualität an dem LSA geregelten Verkehrsknoten Schönefelder Chaussee / Wegedornstraße verbindlich geregelt.

#### 11. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D 25 (Stellungnahme vom 05.05.2015)

*1.) Dem Versickerungskonzept wird gefolgt. Es wird Klärung der Verbindlichkeit der Umsetzung gefordert.*

*2.) Straßenversickerung über Schachtversickerung mit vorgeschalteter Substratfilteranlage zur Vorreinigung von Niederschlagswässern ist nur erlaubnisfähig, wenn Vorreinigungsanlage über die entsprechende DIBt Zulassung erfolgt. Bei Einleitung in ein Oberflächengewässer ist der Nachweis nach Merkblatt M 153 zu führen.*

*3.) Für Grundwasserentnahme ist ein eigenständiges wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich. In Abhängigkeit von der geplanten Grundwasserentnahmemenge ist eine UVP-Vorprüfung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach § 3a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit in Verbindung mit § 16 des Berliner Wassergesetzes (BWG) und der Nr. 13.3. der Anlage 3 des BWG vorzunehmen. Förderwasser kann über öffentliche R- und S- Kanäle nach vertraglicher Regelung mit den BWB abgeleitet werden.*

#### Abwägung des Bezirksamtes:

Zu 1.) Wurde beachtet. Die Umsetzung wurde verbindlich im Durchführungs- und Erschließungsvertrag vom 3. August 2016 geregelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Konkretisierung der Vorhabenplanung und Überprüfung der Versickerungswerte des Bodens das Versickerungskonzept im Mai 2016 überarbeitet wurde, welches erneut mit der Wasserbehörde mit folgendem Ergebnis abgestimmt wurde:

Die zusätzlichen Untersuchungen der Bohrungen mit Endtiefen bis zu 8 m mittels Siebkornanalysen haben gezeigt, dass die vorgesehenen Versickerungsschächte deutlich tiefer und in größerer Anzahl in den Boden einzubringen wären, um das Regenwasser wie vorgesehen in den tieferen Sandschichten zu versickern. Auch Proben, die nur Sandschichten bis in eine Tiefe von 8 m unter GOK zeigten, wiesen  $k_f$ -Werte von  $9,4 \times 10^{-7}$  auf, sodass davon auszugehen ist, dass der Boden entweder stark verdichtet oder der Anteil der schluffigen Anteile Ursache für die geringe Durchlässigkeit ist.

Zur Überprüfung der Ergebnisse unter realen Bedingungen und nach Empfehlung der Wasserbehörde wurden zusätzlich vor Ort Versickerungsversuche nach der Open-End-Methode in einer Tiefe von 1,00 bis 1,50 m durchgeführt. Bei diesen Versuchen bestätigte sich erneut die starke Verdichtung und die geringe Durchlässigkeit des Bodens. Nach diesen ermittelten tiefergehenden Erkenntnissen sind eine abschließliche Muldenversickerung und Schachtversickerung nicht geeignet.

Daher konnte das bisherige Versickerungskonzept nicht weiterverfolgt werden und es wurde stattdessen ein neues Konzept zum Umgang mit dem Regenwasser erarbeitet. Ein Teil des Niederschlages wird auf extensiv begrünten Gebäude-Dachflächen zurückgehalten, die übrigen Dachablaufwässer werden teilweise über dezentral angeordnete, oberflächige Mulden in den hausnahen Grün- und Gartenflächen versickert. Ein anderer Teil des Niederschlagswassers wird auf den intensiv begrünten Tiefgaragendecken zurückgehalten. Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird über Rinnen und Straßenabläufe gesammelt und über Rigolen (mit Substratfilteranlagen zur Vorreinigung) in den Boden abgeführt. Der Ablauf der Hofflächen ohne Kfz-Verkehr soll flächig in die jeweils zentralen oder in sonstige benachbarte Vegetationsflächen erfolgen. Auch hier sind aufgrund der geringen Versickerungsleistung der anstehenden Böden zusätzliche Rigolenkörper erforderlich.

Die Umsetzung des Versickerungskonzeptes stellt sicher, dass der technisch größtmögliche Teil des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet zurückgehalten, verdunstet oder versickert wird. Eine vollständige Verdunstung oder Versickerung ist nach aktueller fachgutachterlicher Einschätzung bedingt durch widrige Bodenverhältnisse nicht möglich. Ein Teil des Gesamtjahresniederschlags (ca. 23 %) muss folglich in die Kanalisation der Berliner Wasserbetriebe (BWB) abgeleitet werden.

Von den Berliner Wasserbetrieben wurde mit Schreiben vom 06.06.2016 eine einzuhaltende Einleitmenge in den Regenwasserkanal der Schönefelder Chaussee (DN 300) von 10 l/s und für den Regenwasserkanal in der Ortolstraße (DN 600) eine Einleitmenge von 15 l/s als Spitzenabfluss zugelassen. Dadurch müssen auf dem Plangebiet weitgehende Rückhaltungen durchgeführt werden, um die bei Starkniederschlägen abfließende Menge auf das geforderte Maß zu reduzieren.

Durch SenStadtUm, VIII D wurde mit Schreiben vom 06.07.2016 das Entwässerungskonzept für das BV 0471 Ortolstraße, Berlin Treptow/Köpenick der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH vom 24. Mai 2016 grundsätzlich bestätigt.

Zu 2.) und 3.) Die Hinweise werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Entsprechende wasserrechtliche Genehmigungsverfahren werden bei der zuständigen Fachbehörde gestellt werden.

#### 12. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C (Immissionsschutz) (Stellungnahme vom 22.04.2015)

1.) *Luftreinhaltung: keine Anmerkungen*

2.) *Lärmaktionsplanung: Es wird darauf hingewiesen, dass der Lärmaktionsplan 2013-2018 am 06.01.2015 beschlossen wurde.*

3.) *Die textlichen Festsetzungen 13 und 14 regeln die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen, die dem schalltechnischen Gutachten Nr. 14-056-03-IP-Ke des Akustik Büros Dahms entnommen wurden. Entsprechend dem Gutachten (Abb. 13, 14, 16 und 18) beträgt an den relevanten Gebäuden die Differenz zwischen dem Tag- und Nachtbeurteilungspegel weniger als 10 dB. Damit ergäbe sich, z. B. unter Berücksichtigung des Entwurfs zur DIN 4109 - 4, 2013-06, dass das bewertete Luftschalldämmmaß ( $R'_{w,res}$ ) ggf. zu niedrig bemessen wurde. Dies sollte überprüft werden.*

#### Abwägung des Bezirksamtes:

Zu 1.) Wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.) Wurde beachtet. Die Begründung wurde im Punkt I 3.5 angepasst.

Zu 3.) Wurde beachtet. Auf Grundlage des Schreibens von SenStadtUm II C 32 vom 9.07.2015 erfolgte eine Prüfung, ob die Differenz der Beurteilungspegel des Straßen-, Schienen- oder Wasserverkehrs zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB, beträgt. Ist dies der Fall, ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem um 13 dB erhöhten Beurteilungspegel der Nacht. Die sich daraus ergebenden Lärmpegelbereiche sollen nur für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gelten.

Die erweiterte und aktualisierte schalltechnische Untersuchung<sup>62</sup> hat festgestellt, dass in Teilbereichen die Differenz der Beurteilungspegel des Straßen-, Schienen- oder Wasserverkehrs zwischen Tag und

---

<sup>62</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-29 VE, Akustikbüro Dahms, Dezember, Oktober 2015

Nacht weniger als 10 dB beträgt. Entsprechend wurde eine Neuberechnung der Lärmpegelbereiche vorgenommen mit dem Ergebnis, dass erhöhte Lärmpegelbereiche ermittelt wurden. So erstreckt sich nun ein Lärmpegelbereich V bis etwa zur Mitte der Baufelder der Bebauung an der Schönefelder Chaussee. Auf dieser Grundlage wurde die textliche Festsetzung zum bewerteten Luftschalldämmmaß angepasst (Nr. 12).

Weiterhin wurde entsprechend des Rundschreibens SenStadtUm II C zur Anwendung der DIN 4109 die Festsetzung für Schalldämmmaße für Büroräume gestrichen, da für Büroräume nachts keine erhöhte Schutzbedürftigkeit besteht. Die Schalldämmmaße für Büroräume können weiterhin nach der eingeführten Fassung der DIN 4109, d.h. auf der Grundlage der Tag-Beurteilungspegel, bestimmt werden. Die schalltechnische Untersuchung vom 23.03.2015 hatte ergeben, dass nach der eingeführten Fassung der DIN 4109 im Vorhabengebiet maximal der Lärmpegelbereich IV auftritt, was einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß von 35 dB entspricht. Bis zu diesem Maß ist eine Festsetzung im Bebauungsplan entbehrlich, weil die Anforderungen an die Schalldämmung bei üblichen Bauweisen bereits durch andere Vorschriften (z.B. EnEV) gegeben sind.

### 13. BA Treptow-Köpenick, Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereiche Tief und Grün (Stellungnahme vom 08.05.2015)

*Grundsätzlich bestehen keine Bedenken.*

*1.) Abschluss eines städtebaulichen Vertrages und Erschließungsvertrages erforderlich.*

*2.) Anforderungen, Gestaltung und Übertragung der Grundstücksanteile öffentl. Verkehrsflächen sind im städtebaulichen oder Erschließungsvertrag zu regeln. Flurstück 2353/214 beinhaltet eine Teilfläche von ca. 360 m<sup>2</sup> in der Schönefelder Chaussee sowie eine Teilfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> in der Ortolstraße, welche bereits für den öffentlichen Verkehr gewidmet sind. Diese, sowie die Fläche des neuen „Brunolfweg“ sind dem Land Berlin SGA FB Tief unentgeltlich, kosten-, lasten- und pfandfrei zu übertragen.*

*3.) Hinweise zur Spielplatzplanung: keine Pflanzung von Sorbus aucuparia (Eberesche), Pyrus (Birne), Ulmus glabra (Berg-Ulme), Ulmus minor (Feld-Ulme) – nur Ulmus resista ‚Regal‘*

*4.) Abstimmung Spielplatzplanung mit FB Grün (Tischtennisplatte nicht auf Tenne, keine Baumpflanzungen in Nähe von Sandbereichen)*

### Abwägung des Bezirksamtes:

Zu 1.) Wurde beachtet. Es wurden mit der Vorhabenträgerin ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag vom 3. August 2016 abgeschlossen.

Zu 2.) Wurde beachtet. Die abgestimmten Entwurfsplanungen der öffentlichen Erschließungsanlagen und die entsprechende Umsetzung der Maßnahmen wurden verbindlich im Durchführungs- und Erschließungsvertrag vom 3. August 2016 geregelt. Die Übertragung der genannten öffentlichen Erschließungsanlagen wird in einen gesonderten Grundstücksübertragungsvertrag geregelt

Zu 3.) und 4.) Wurde beachtet. Die Entwurfsplanung für die öffentlich nutzbare Kinderspielplatzfläche wurde mit dem zuständigen FB Grün abgestimmt und im Durchführungsvertrag- und Erschließungsvertrag vom 3. August 2016 verbindlich geregelt. Die vorgetragenen Hinweise wurden dabei berücksichtigt.

In der Pflanzliste erfolgt ein Hinweis, dass bei straßenbegleitenden Bäumen die Resista oder Hybrid Ulme verwendet werden sollen. Die Birne und die Eberesche wurden in der Pflanzliste gestrichen. Die Berg-Ulme und die Feld-Ulme verbleiben in der Pflanzliste, da sie für die Begrünung der Wohnfreiflächen geeignet sind.

14. BA Treptow-Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz (Stellungnahme vom 12.05.2015)

- 1.) *Anpassung der Pflanzliste (bei Hofbäumen eher heimische Arten). Empfehlung Straßenbäume: Resista und Hybrid Ulmen, Obstbäume mit „alten“ Sorten*
- 2.) *Prüfung der Baumstandorte (2,5m Mindestabstand zur Gasleitung), Baumscheiben mind. 2 x 2m in öffentlichen Straßen und auf Stellplatzanlagen.*
- 3.) *Bedenken zu Planung von einer extensiven Obstwiese mit 7 Obstbäumen auf TGA (Trockenheit) – Empfehlung trockenresistente Pflanzen.*
- 4.) *Begrünung Tiefgarage: Der Satz ...Die Bepflanzungen sind zu erhalten... sollte um ... und bei Abgang zu ersetzen... erweitert werden.*
- 5.) *Die Festlegungen zu den zu pflanzenden Obst- und Laubbäumen sollte um den Begriff heimisch und die Festlegungen zu den zu pflanzenden Obstgehölzen sollte um den Begriff alter Sorten erweitert werden*
- 6.) *Bei Verzicht auf Maximalbebauung wäre eine höhere Kompensation auf dem Grundstück möglich.*
- 7.) *Keine fristgemäße Abgabe der artenschutzrechtlichen Stellungnahme möglich.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Zu 1.) Wurde beachtet. Bei den festgesetzten Einzelbäumen wird der Anteil an heimischen Gehölzen erhöht, die Platane und Gleditsche wurde gestrichen und durch den Feldahorn und die Stieleiche ersetzt. Weiterhin erfolgt in der Pflanzliste ein Hinweis, dass bei straßenbegleitenden Bäumen die Resista oder Hybrid Ulme verwendet werden sollen. Bei der Pflanzliste wurden bei den Obstbäumen vorrangig alte Sorten berücksichtigt.

Zu 2.) Wird berücksichtigt. Der Mindestabstand von 2,5 m erfordert Schutzmaßnahmen (Wurzelkästen, Leitungsschutz), eine abschließende Klärung dieser Problematik erfolgt in der Ausführungsplanung. Für öffentliche Straßen erfolgt aufgrund der Vermeidung der Selbstbindung keine Aufnahme einer derartigen Festsetzung. Im Zuge der Konkretisierung der Freiraumplanung des Vorhabens wurde berücksichtigt, dass Stellplatzanlagen mit mindestens fünf zusammenhängenden Stellplätzen nur oberhalb des Schutzbereiches der Gastrasse vorhanden sind. Da in diesem Bereich aus Gründen des Leitungsschutzes keine Baumpflanzungen vorgenommen werden können, entfällt die Festsetzung zur Regelung der Stellplatzbepflanzung.

Zu 3.) Wurde zur Kenntnis genommen. Die ausgewiesene Fläche zum Anpflanzen befindet sich außerhalb der geplanten Tiefgaragenfläche, die Bedenken sind somit obsolet.

Zu 4.) Wurde zur Kenntnis genommen. Keine Änderung der Festsetzung, da bereits der Teilsatz der Festsetzung „Die Bepflanzungen sind zu erhalten ...“ einen Ersatz bei Abgang mit einschließt.

Zu 5.) Wurde beachtet. Bei den Festsetzungen zu den Obst- und Laubbäumen wurde der Begriff gebiets-typisch durch heimisch, standortgerecht ersetzt. Heimische Gehölze und alte Obstsorten werden in der Pflanzliste berücksichtigt.

Zu 6.) Wurde zur Kenntnis genommen. Die Belange von Natur und Landschaft waren Bestandteil des Abwägungsprozesses. Die Umsetzung der Wohnungsbaustrategie hatte im Rahmen der Gesamtabwägung eine höhere Wichtung, weshalb eine Reduzierung der Baumasse auch vor dem Hintergrund der Sicherung anteiliger Sozialwohnungen nicht akzeptabel ist.

Zu 7.) Wurde zur Kenntnis genommen. In einer telefonischer Rücksprache mit dem FB Naturschutz am 02.07.2015 wurde mitgeteilt, dass eine artenschutzrechtliche Stellungnahme nicht mehr abgegeben wird.

15. BA Treptow-Köpenick, Abt. Jugend und öffentliche Ordnung, Jugendamt (Stellungnahme vom 11.05.2015)

*1.) Es besteht ein Kitabedarf von 37 Betreuungsplätzen, zukünftig sind 43 Plätze (Berücksichtigung von 7 Jahrgängen) zu berücksichtigen. Die Kindertagesstätten im Umfeld sind ausgelastet und können keine zusätzlichen Plätze zur Verfügung stellen. Die Sicherung des Bedarfs muss im weiteren Planungsverfahren umgesetzt werden.*

*2.) Hinweis: Korrektur auf Seite 110 (Unter Berücksichtigung des 75% Versorgungsgrades für 6 Jahrgänge ergibt sich ein Platzbedarf von ca. 37 Betreuungsplätzen und nicht von 18).*

Abwägung des Bezirksamtes:

Zu 1.) Wurde beachtet. Im Durchführungsvertrag vom 3. August 2016 erfolgt eine verbindliche Regelung zur Bereitstellung der Betreuungsplätze durch die Vorhabenträgerin. Durch das BA Treptow-Köpenick, Abt. Jugend und öffentliche Ordnung, Jugendamt wurde der Bedarf von 37 Plätzen bestimmt, die Vorhabenträgerin stellt die erforderlichen Betreuungsplätze außerhalb und innerhalb des Vorhabengebietes bereit.

Zu 2.) Wurde beachtet. Der Punkt wurde in der Begründung entsprechend korrigiert.

16. BA Treptow-Köpenick, Abt. Weiterbildung, Kultur, Schule und Sport, Schul- und Sportamt (Stellungnahme vom 23.04.2015)

*Es besteht ein Schulplatzbedarf von 48 Grundschulplätzen. Der Bedarf kann nach gegenwärtig gültigen Regelungen im Raum Altglienicke gedeckt werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Wurde beachtet.

17. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, WBL 4 (Stellungnahme vom 29.04.2015)

*Es wird darauf hingewiesen, dass bei den für das Vorhaben abzuschließenden städtebaulichen Verträgen das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung angewendet werden soll. Der geplante Anteil von 30 % mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau entspricht den Anforderungen des Berliner Modells. Darüber hinaus sind bei dem Vorhaben im Rahmen der Angemessenheit die Übernahme von Kosten für die durch das Projekt ausgelösten Bedarfe an Kindertageseinrichtungen und Grundschulplätzen zu vereinbaren.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Wurde beachtet. Zur Sicherung der Planung und der Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens wurde nach der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ zwischen dem Land Berlin (vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick) und der Vorhabenträgerin (Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH) ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag am 3. August 2016 geschlossen (siehe Punkt III.2.11 – Durchführungsvertrag). Darin verpflichtet sich Vorhabenträgerin, 123 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen (30 % von mindestens 406 WE) zu errichten und für diese die Wohnungsbauförderung Berlins in Anspruch zu nehmen.

### 3.6 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-29b VE vom 26. Juli 2016 hat nebst Begründung mit Umweltbericht sowie den Fachgutachten und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22. August 2016 bis einschließlich 21. September 2016 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung öffentlich ausgelegt. Darüber hinaus konnten die Planunterlagen während des Auslegungszeitraumes auch im Internet eingesehen werden. Zusätzlich wurde im Fachbereich Stadtplanung das vom Vorhabenträger gefertigte Modell des Vorhabens ausgestellt. Der Durchführungsvertrag vom 3. August 2016 konnte ebenfalls im FB Stadtplanung eingesehen werden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt für Berlin am 12. August 2016, Seite 2066/2067 bekanntgemacht sowie in der Tagespresse (Berliner Morgenpost und Berliner Zeitung) am 19. August 2016 veröffentlicht.

Während der o.g. Auslegungsfrist gab es 848 Internetzugriffe auf die veröffentlichten Entwurfsunterlagen sowie 27 Besucher/Besucherinnen in der o.g. Ausstellung. Seitens der Öffentlichkeit wurden 19 Stellungnahmen abgegeben. Seitens der von der Auslegung benachrichtigten Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insgesamt 2 Stellungnahmen abgegeben, die keine weiteren Hinweise zur Planung enthielten.

Im Ergebnis der Abwägung erfolgen redaktionelle Änderungen der Begründung, Teil Umweltbericht sowie des Fachgutachtens Umweltprüfung sowie des Projekt- und Freiflächenplans. Änderungen der Planinhalte sind nicht erforderlich.

Die geäußerten Anregungen und Hinweise sowie der Umgang im Rahmen des Planverfahrens (Stellungnahme des Bezirksamtes) werden nachfolgend dargestellt.

#### Auswertung und Abwägung

##### Bürger 1, Stellungnahme vom 24.08.2016:

*(1) Im Plangebiet wurden Laubbaumpflanzungen vorgeschlagen, die bis zu 25 m (Acer platanoides), 20 m (Corylus colurna) bzw. 15 m (Sorbus aucuparia) hoch werden können. Es wird gebeten, Bäume mit maximal 6 – 8 m bzw. Bambus zu verwenden. Dadurch soll die Funktionsfähigkeit von einer solarthermischen Anlage auf dem Carportdach sowie Photovoltaikanlage auf dem Hausdach erhalten bleiben. Durch die Photovoltaikanlage erfolgt eine CO<sub>2</sub>-Einsparung, die der Aufnahme von mehr als 20 Bäumen entspricht. Eine Verschattung der Anlagen durch Bepflanzungen ist zu vermeiden.*

##### Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Wurde zur Kenntnis genommen. Der Freiflächenplan (Anlage A6 des Durchführungsvertrages vom 3. August 2016) stellt im unmittelbaren Nahbereich zur südlichen Grenze des Grundstückes Wedegornstraße 176c einen Pflanzstreifen mit strauchigen Gehölzen und einzelnen Laubbaum-Neupflanzungen dar.

Als Gehölzarten für die Laubbaumpflanzungen sind Feld-Ahorn (Acer campestre) und Eberesche (Sorbus aucuparia) geplant. Für diese Arten wird eine maximale Höhe von 12 m angegeben. Bei den Neupflanzungen werden die gemäß §§ 27 und 28 Berliner Nachbarrechtsgesetz (NachbG Bln) erforderlichen Grenzabstände zur Grundstücksgrenze berücksichtigt. Da diese Bäume durch weitere strauchige Gehölzpflanzungen unterbrochen werden, ist von keiner unverhältnismäßig hohen Grundstücksverschattung bzw. Beeinträchtigung der Photovoltaikanlage auszugehen.

Bei der Umsetzung des Ausgleichskonzeptes sind aus naturschutzrechtlichen Gründen vorrangig heimische standortgerechte Arten zu berücksichtigen, die Umsetzung von Bambuspflanzungen ist somit nicht möglich.

#### Bürger 2, Stellungnahme vom 29.08.2016:

*(1) Gebäudehöhe von Haus 34: Im Fachgutachten Umweltprüfung steht „Die Bebauung weist überwiegend drei Vollgeschosse (teilweise zzgl. Staffelgeschoss) auf. In den Randbereichen reduziert sich die Gebäudehöhe um ein Vollgeschoss“. In der Begründung zum Bebauungsplan, Pkt. „2.3 Höhe baulicher Anlagen“ steht „Zu den nördlichen und südlich gelegenen Grundstücksgrenzen sind zur Berücksichtigung der Bestandsgebäude nur zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss vorgesehen“. Im Widerspruch dazu wird angegeben „In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung e keine weiteren Geschosse oberhalb des dritten Vollgeschosse zulässig.“ In der Planzeichnung ist dieses Gebäude nicht mit e bezeichnet.*

*(2) Im schalltechnischen Gutachten kommen andere Grundrisse vor. Die Abbildung 20 und 21 zeigen eine andere Bebauung und können nicht verwendet werden.*

#### Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Wurde zur Kenntnis genommen. Das städtebauliche Konzept sieht eine abgestufte Gebäudehöhenentwicklung vor. Demnach reduziert sich die im Vorhabengebiet entlang der Privatstraßen 1 bis 3 vorgesehene Gebäudehöhe von III bis III+ (+ Staffelgeschoss) auf II+ (+ Staffelgeschoss) an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze. Da sich das Haus 34 gemäß Projektplan an einem Grundstücksrücksprung befindet, wird die hofartige Bebauungsstruktur verkleinert, die straßenbegleitende Gebäudetypologie an der Privatstraße 3 in Richtung Brunolfweg jedoch fortgesetzt. Zur südlichen Grundstücksgrenze ergibt sich ein Abstand von ca. 13,7 m und damit eine ausreichende Entfernung zu den in 30,0 m bzw. 47,0 m vorhandenen Wohngebäuden am Dankmarsteig.

(2) Wurde zur Kenntnis genommen. Die schalltechnische Untersuchung, Oktober 2015 wurde auf Grundlage einer vollumfänglichen Bebauung des Vorhabengebietes erstellt. Im Laufe des Planverfahrens erfolgte eine Reduzierung um 4 Gebäude entlang des Brunolfweges. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastungszahlen des Brunolfweges (45 – 70 DTV in Kfz/Tag) werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung tags und nachts mit großer Sicherheit eingehalten.

#### Bürger 3, Stellungnahme vom 02.09.2016:

*(1) Es wird entlang der Linie IHG im WA 1 eine geschlossene Fassade ohne Fenster/ Türen zu Balkonen, Loggias oder Terrassen als Lärm- und Sichtschutz vorgeschlagen. Insbesondere in Bezug auf die schon vorgeschriebene Anpflanzung von 6 Bäumen. Da in dem Streifen zwischen Haus und Grundstücksgrenze 7 Bäume (6 neu und 1 Bestand) stehen sollen, sollten hier keine Fenster/ Türen zugelassen werden. Dies dient auch einem Sichtschutz auf das bestehende Haus (Bad) und dem Naturschutz (Nistkästen).*

*(2) Verbindliche Festlegung der maximalen Gebäudehöhe für Haus 42 auf 8 m Firsthöhe im Vergleich zum angrenzenden Gebäude mit 8 m Firsthöhe und analog zu den Geschosswohnungsbauten Schönefelder Chaussee 70 oder auch Haus 35. Im WA 1 wurde das Haus 35 mit e gekennzeichnet (gem. Festsetzung kein Staffelgeschoss zulässig), dies sollte auch für Haus 42 erfolgen.*

*Im Planverfahren wird Bezug auf das in der Nähe liegende Wohngebiet Schönefelder Chaussee in Geschossbauweise genommen. Selbst dort ist in Berücksichtigung des Lärmschutzes die Bauweise im Verhältnis zum angrenzenden Einfamilienhaus auf II+ reduziert worden.*



*(3) Aktuelle Prüfung der Hinweise VLB zur besonderen Lage Altglienicke und der begrenzten Kapazität für den abfließenden Verkehr (nur 4 Ausfallstraßen).*

Abwägung des Bezirksamtes:

(1). Wurde zur Kenntnis genommen. Zur Belichtung der Wohn- und Gewerberäume sind Fassadenöffnungen an allen Gebäudeseiten erforderlich, somit auch entlang der Linie IHG im allgemeinen Wohngebiet (WA 4). Weiterhin würde eine geschlossene Fassade nicht der Gestaltung eines offenen Wohnquartiers entsprechen. Die geplanten Baumpflanzungen ergänzen den umlaufenden Gehölzstreifen (Fläche zum Anpflanzen b), der als „grüner Rahmen“ sowie Biotopverbund dient. Weiterhin wird durch die Bäume ein Sichtschutz geschaffen, zusätzliche Maßnahmen werden daher hierfür nicht für erforderlich erachtet.

(2) Wurde zur Kenntnis genommen. Aufgrund des bestehenden Verkehrslärms an der Schönefelder Chaussee und des erforderlichen Schallschutzes für die Wohnnutzung wird eine schallabschirmende Bebauung mit einer Mindesthöhe von drei Vollgeschossen zwingend festgesetzt. Damit wird dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zur Sicherung einer Gebäudemindesthöhe von 9,5 m über Gehweg entsprochen.

Das nord-westlich des Vorhabengebietes gelegene Gebäude Schönefelder Chaussee 70 weist eine Dreigeschossigkeit bzw. das Nachbargebäude eine Viergeschossigkeit auf. Diese Gebäudehöhen entsprechen auch den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XV-28 (GVBl. vom 15. Juli 2006, Seite 785) und werden als Orientierungsrahmen mit herangezogen. Da entlang des Brunolfweges keine schallabschirmende Bebauung erforderlich ist, wurde für das Haus 35 gemäß Projektplan nur eine Zweigeschossigkeit festgesetzt (siehe Planzeichnung), ein zusätzliches Staffelgeschoss bzw. ein weiteres Geschoss, was kein Vollgeschoss ist, ist möglich und gem. Projektplan vorgesehen. Daher ist der Hinweis in der Stellungnahme, dass der Bereich mit einem „e“ gekennzeichnet ist, nicht zutreffend.

(3) Wurde zur Kenntnis genommen. Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden in der Verkehrlichen Standortbeurteilung vom 18.11.2014 und in der ergänzenden Untersuchung vom 24.09.2015 zur Änderung des Stellplatzschlüssels untersucht. Es wurde nachgewiesen, dass der durch das Vorhabengebiet entstehende Verkehr über das vorhandene Straßennetz leistungsfähig und verträglich bewältigt werden kann.

Zur Überprüfung der verkehrlichen Situation wurde im Erschließungsvertrag (Anlage B des Durchführungsvertrages vom 3. August 2016) geregelt, dass sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, sich an den Kosten eines Monitorings zur Überprüfung und gegebenenfalls Verbesserung der Verkehrsqualität an dem lichtsignalgeregelten Verkehrsknoten Schönefelder Chaussee/ Wedegornstraße zu beteiligen.

Bürger 4. Stellungnahme vom 06.09.2016:

*(1) Die Gebäude (Wohnmaschine) passen nicht in das Ortsbild der angrenzenden Bebauung. Die Geschosshöhe wird als inakzeptabel empfunden, u.a. da die hohen Gebäude keine Besonnung des Gartens mehr erlauben. Es wird gefordert, nur eine eingeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss sowie kleinere Bebauung (Eigenheimbau) entsprechend der angrenzenden Grundstücke zuzulassen.*

*(2) Die verkehrliche Standortbeurteilung ist veraltet und berücksichtigt nicht die zwischenzeitliche Entwicklung (laufende Projekte, Flüchtlingsheim).*

*Wie der verkehrlichen Standortbeurteilung zu entnehmen ist, ist die öffentliche Verkehrsanbindung schon jetzt unzureichend. Alle Verkehrsmittel bleiben schon jetzt im Pendlerstau stecken. Die Messungen wurden zur Mittagszeit gemacht und sind laut Beurteilung nur sehr bedingt aussagekräftig. Dies wird sich durch zusätzliche 2.000 Wohnungen verstärken. In einer*

*Einfamilienhaussiedlung würde es auch einige Selbstständige geben, die nicht zur Arbeit pendeln müssten.*

*(3) In der verkehrlichen Standortbeurteilung sind nur vier Zufahrtsstraßen aufgeführt. Eigentlich sind es sechs und drei Fußwege.*

*(4) Es wird eine deutliche Verbesserung des Anschlusses an das öffentliche Verkehrsnetz gefordert (Einrichtung von Busstraßen, Erhöhung der Taktzeiten, U-Bahnbau von Rudow durch die Wegedornstraße nach Grünau sowie Wiederherstellung des Straßenbahnanschlusses von Altglienicke mit eigenem Gleisbett).*

*(5) Wurde mit der Ausschreibung des Vorhabens durch einen Bauträger vor dem Abschluss der Bürgerbeteiligung begonnen?*

#### Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Wurde zur Kenntnis genommen. Mit den gegenwärtigen Herausforderungen der Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin, speziell auch für den Bezirk Treptow-Köpenick, kommt die städtische Wohnbaugesellschaft, die Stadt und Land Wohnbautengesellschaft mbH mit ihrer Investitionsbereitschaft ihrem politischen Auftrag, bezahlbaren Mietwohnraum durch sozialverträgliche und bedarfsgerechte Wohnungsgrößen anzubieten, nach.

Das Vorhaben entspricht damit auch der städtebaulichen Zielstellung zur Innenentwicklung einschließlich der Umsetzung der politischen Entscheidung des Landes Berlin zur Wohnungsbaustrategie. Zur Sicherung der Planung und der Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens wurde nach der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ zwischen dem Land Berlin (vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick) und der Vorhabenträgerin (Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH) ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag am 3. August 2016 (UR-Nr. 574/2016 LF) geschlossen. Im Sinne einer flächenschonenden und nachhaltigen Siedlungsstruktur wird mit dem Vorhaben eine verdichtete und kleinteilige Bebauungsstruktur umgesetzt. Eine bauliche Entwicklung nur mit eingeschossigen Wohngebäuden würde den städtebaulichen Zielen einschließlich der erforderlichen Umsetzung der Wohnungsbaustrategie des Landes Berlin nicht entsprechen.

Das Gebiet an der Ortolfstraße wurde bereits 1991 im „städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenplan Rudow-Süd, Altglienicke, Schönefeld“ (RAS 1991) als Wohnstandort (Geschosswohnungsbau) vorgesehen. Die Neubebauung sollte sich in Wohnform, Gebäudetypen und Dichte von der umliegenden, vorwiegend durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägten städtebaulichen Struktur unterscheiden.

Das städtebauliche Konzept als Grundlage für den vorhabenbezogenen B-Plan XV-29 b VE ist Ergebnis einer intensiven Variantendiskussion und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan Berlin entwickelbar.

Durch die Ausbildung von 12 Wohnhöfen um einen begrünten und öffentlich begehbaren Anger bzw. die innere Erschließung (Mischverkehrsfläche) wird eine differenzierte Gliederung des Wohnquartiers vorgenommen.

Bezogen auf die Maßstäblichkeit der geplanten Gebäudehöhen wird darauf hingewiesen, dass die angrenzende Gebäudestruktur mit einer überwiegenden Eingeschossigkeit mit hohem Satteldach (Firsthöhe von bis zu 9,5 m) die Höhe eines dreigeschossigen Neubaus (Gebäudehöhe ca. 9,5 m) erreicht. Im Umfeld des Vorhabengebietes befinden sich weiterhin darüber liegende Gebäudehöhen. So weist das nordöstlich angrenzende zweigeschossige Bestandsgebäude Wegedornstraße 186 eine Firsthöhe von 13,7 m und eine Traufhöhe von 8,4 m auf. Drei- und viergeschossige Gebäude befinden sich an der Schönefelder Chaussee 70. Diese genannten Gebäudehöhen entsprechen auch den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XV-28 (GVBl. vom 15. Juli 2006, Seite 785) und wurden als planerische Orientierung herangezogen.

Zur Vermittlung der Gebäudehöhen sieht das städtebauliche Konzept des Vorhabens eine abgestufte Gebäudehöhenentwicklung vor. Demnach reduziert sich die im Vorhabengebiet entlang der Privatstraßen 1 bis 3 vorgesehene Gebäudehöhe von III bis III+ (Gebäudehöhe ca. 12,3 m) auf II+ (Gebäudehöhe ca. 9,3 m) an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze.

(2) Wurde zur Kenntnis genommen. Die verkehrliche Bestandssituation und die Auswirkungen des Vorhabens wurden in der Verkehrlichen Standortbeurteilung vom 18.11.2014 und in der ergänzenden Untersuchung vom 24.09.2015 zur Änderung des Stellplatzschlüssels untersucht. Es wurde nachgewiesen, dass der durch das Vorhabengebiet entstehende Verkehr über das vorhandene Straßennetz leistungsfähig und verträglich bewältigt werden kann. Die jeweiligen Verkehrserhebungen erfolgten über 24 Stunden.

Zur Überprüfung der verkehrlichen Situation wurde im Erschließungsvertrag (Teil B des Durchführungsvertrages vom 3. August 2016) geregelt, dass sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, sich an den Kosten eines Monitorings zur Überprüfung und gegebenenfalls Verbesserung der Verkehrsqualität an dem lichtsignalgeregelten Verkehrsknoten Schönefelder Chaussee/ Wegedornstraße zu beteiligen.

(3) Wurde zur Kenntnis genommen. Das Vorhabengebiet ist mit je einer Zufahrt an die Schönefelder Chaussee, die Ortolstraße sowie zwei Zufahrten an den Brunolfweg an das öffentliche Straßennetz angebunden. Dies gilt auch für die fußläufige Anbindung. Weiterhin besteht eine direkte Anbindung der unter dem Anger gelegenen Tiefgarage an die Ortolstraße.

(4) Wurde zur Kenntnis genommen. Das Vorhabengebiet ist über die beiden bestehenden Buslinien an die Bahnhöfe des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Die Erschließungsstandards gemäß Nahverkehrsplan 2014-2018 werden eingehalten. Die übrigen vorgeschlagenen Maßnahmen können nicht mittels Bebauungsplan geregelt werden. Das Bezirksamt setzt sich für eine Verbesserung des ÖPNV-Angebots in allen Ortsteilen ein.

(5) Wurde zur Kenntnis genommen. Im Durchführungsvertrag vom 3. August 2016 ist geregelt, dass sich Inhalt und Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans XV-29 b VE sowie die Durchführung des Planverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und die Entscheidung hierzu den gesetzlichen Vorschriften zuständigen Verwaltung sowie den politischen Gremien des Bezirks vorbehalten bleiben. Der Vorhabenträgerin ist somit bewusst, dass sämtliche vorbereitenden genehmigungsfreien Arbeiten, Beauftragungen etc. im Zusammenhang mit den planungsrechtlich zu sichernden Wohnungsbauvorhaben in eigener Verantwortung und somit auf eigenes Risiko erfolgen.

#### Bürger 5. Stellungnahme vom 11.09.2016:

*(1) Im Versickerungskonzept (IGU Günther & Lippick GbR, Berlin, „Konzeptionierung eines Versickerungssystems“ November 2014) sind in der Anlage 1 „Lageplan der Versickerungsflächen und Bohrpunkte“ die potenziellen Bereiche für die Muldenversickerung grün markiert. Eine straßenseitige Berücksichtigung der Garageneinfahrt sowie des Hauseinganges konnte nicht erkannt werden. Es wird um Berücksichtigung bei der Planung sowie Information zur Änderung / Umsetzung gebeten.*

*(2) Es wird um Mitteilung der Lage von Baustellenzufahrten für das Vorhaben gebeten.*

*(3) Es wird um Mitteilung der Planung zur Parksituation im Brunolfweg 1 – 14 gebeten.*

#### Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Wurde zur Kenntnis genommen. Zur Abschätzung der Erforderlichkeit von Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung im Zuge eines Ausbaus der Verkehrsfläche des nördlichen Abschnitts des Brunolfweges wurde ein Versickerungskonzept erstellt. Im Zuge des Planungsprozesses wurde keine

Erforderlichkeit zum Ausbau dieses Abschnittes des Brunolfweges festgestellt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher keine Änderung der Straßenverkehrsfläche und Anlage von Versickerungsmulden vorgenommen.

(2) Wurde zur Kenntnis genommen. Die Baustellenlogistik sowie die Baustellentransporte und -zufahrten befinden sich gegenwärtig in Abstimmung mit den Fachbehörden, sind jedoch keine bebauungsplanrelevanten Belange. Die Zustimmung dafür wird zu gegebener Zeit durch die zuständigen Ämter erteilt und entsprechend befristet.

(3) Wurde zur Kenntnis genommen. Im außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Abschnittes des Brunolfweges 1-14 erfolgt im Rahmen des Planungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Änderung der Straßenverkehrsfläche. Der für das Vorhaben angesetzte Stellplatzschlüssel schafft die Voraussetzungen dafür, dass das Abstellen der den neuen Bewohnern gehörenden Kfz im Vorhabengebiet möglich ist.

#### Bürger 6, Stellungnahme vom 12.09.2016:

*(1) Mit der geplanten Bebauung des Gebietes Ortolfstraße / Schönefelder Chaussee geht der Einfamilienhauscharakter der Gegend verloren. Weiterhin verschwinden Biotope für Pflanzen und Tiere.*

*(2) Die Gebäude sollen III bzw. III+ (also 4 Stockwerke) betragen und erreichen eine Höhe von 13,7 m. Alle angrenzenden Einfamilienhäuser sind maximal 8 m hoch. Die neuen Häuser überragen damit die bestehenden um ca. 5 m.*

*(3) Zur Verkehrsplanung wird angeregt, dass die Situation während des Berufsverkehrs schon jetzt chaotisch ist. Die Lärmbelastungen werden steigen.*

#### Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Wurde zur Kenntnis genommen. Mit den gegenwärtigen Herausforderungen der Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin, speziell auch für den Bezirk Treptow-Köpenick, kommt die städtische Wohnbaugesellschaft mit ihrer Investitionsbereitschaft ihrem politischen Auftrag, bezahlbaren Mietwohnraum durch sozialverträgliche und bedarfsgerechte Wohnungsgrößen anzubieten, nach.

Das Vorhaben entspricht damit auch der städtebaulichen Zielstellung zur Innenentwicklung einschließlich der Umsetzung der politischen Entscheidung des Landes Berlins zur Wohnungsbaustrategie. Zur Sicherung der Planung und der Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens wurde nach der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ zwischen dem Land Berlin (vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick) und der Vorhabenträgerin (Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH) ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag am 3. August 2016 (UR-Nr. 574/2016 LF) geschlossen. Im Sinne einer flächenschonenden und nachhaltigen Siedlungsstruktur wird eine verdichtete und kleinteilige Bebauungsstruktur umgesetzt. Eine bauliche Entwicklung nur mit eingeschossigen Wohngebäuden würde den städtebaulichen Zielen einschließlich der erforderlichen Umsetzung der Wohnungsbaustrategie des Landes Berlin nicht entsprechen.

Das Gebiet an der Ortolfstraße wurde bereits 1991 im „städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenplan Rudow-Süd, Altglienicke, Schönefeld“ (RAS 1991) als Wohnstandort vorgesehen. Die Neubebauung sollte sich in Wohnform, Gebäudetypen und Dichte von der umliegenden, vorwiegend durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägten städtebaulichen Struktur unterscheiden.

Das städtebauliche Konzept als Grundlage für den vorhabenbezogenen B-Plan XV-29 b VE ist Ergebnis einer intensiven Variantendiskussion und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan Berlin entwickelbar.

Durch die Ausbildung von 12 Wohnhöfen um einen begrünten und öffentlich begehbaren Anger bzw. die innere Erschließung (Mischverkehrsfläche) wird eine differenzierte Gliederung des Wohnquartiers vorgenommen.

Der Verlust der Biotope wurde im Rahmen der Eingriffsbewertung bilanziert und quantifiziert, der erforderliche Ausgleichsumfang wurde ermittelt. Zur Vermeidung bzw. Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Projektplanung folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Reaktivierung einer Landwirtschaftsbrache,
- Festsetzung und Empfehlung von Pflanzlisten mit vor allem heimischen standortgerechten Pflanzen,
- Erhalt von Gehölzbeständen am nördlichen und südlichen Rand des Vorhabengebietes (Fläche zum Anpflanzen b)
- Berücksichtigung einer Mindestbepflanzung in den Wohngebieten sowie entlang der privaten Verkehrsflächen und zwischen den Stellplätzen
- Anlage extensiver Dachbegrünung sowie Mindestüberdeckung von Tiefgaragen zur Sicherung von Pflanzenstandorten.

(2) Wurde zur Kenntnis genommen. Bezogen auf die Maßstäblichkeit der geplanten Gebäudehöhen wird darauf hingewiesen, dass die angrenzende Gebäudestruktur mit einer überwiegenden eingeschossigen mit hohem Satteldach (Firsthöhe von bis zu 9,5 m) die Höhe eines dreigeschossigen Neubaus (Gebäudehöhe ca. 9,5 m) erreicht. Im Umfeld des Vorhabengebietes befinden sich weiterhin darüber liegende Gebäudehöhen. So weist das nordöstlich angrenzende zweigeschossige Bestandsgebäude Wegedornstraße 186 eine Firsthöhe von 13,7 m und eine Traufhöhe von 8,4 m auf. Drei- und viergeschossige Gebäude befinden sich an der Schönefelder Chaussee 70. Diese genannten Gebäudehöhen entsprechen auch den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XV-28 (GVBl. vom 15. Juli 2006, Seite 785) und wurden als planerische Orientierung herangezogen.

Zur Vermittlung der Gebäudehöhen sieht das städtebauliche Konzept des Vorhabens eine abgestufte Gebäudehöhenentwicklung vor. Demnach reduziert sich die im inneren Vorhabengebiet entlang der Privatstraßen vorgesehene Gebäudehöhe von III bis III+ (Gebäudehöhe ca. 12,3 m) auf II+ (Gebäudehöhe ca. 9,3 m) an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze.

(3) Wurde zur Kenntnis genommen. Sowohl die Ergebnisse der verkehrlichen Standortbeurteilung, November 2014 zur verkehrstechnischen Machbarkeit des Vorhabens als auch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden mit den zuständigen Fachbehörden der Senatsverwaltung und des Bezirks abgestimmt und bestätigt.

Zur Überprüfung der verkehrlichen Situation wurde im Erschließungsvertrag (Teil B des Durchführungsvertrages vom 3. August 2016) geregelt, dass sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, sich an den Kosten eines Monitorings zur Überprüfung und gegebenenfalls Verbesserung der Verkehrsqualität an dem lichtsignalgeregelten Verkehrsknoten Schönefelder Chaussee/Wegedornstraße zu beteiligen.

Die aus der verkehrlichen Entwicklung resultierenden Immissionen wurden gutachterlich untersucht, eine Überschreitung von Orientierungswerten an bestehenden Straßen wurde nicht prognostiziert.

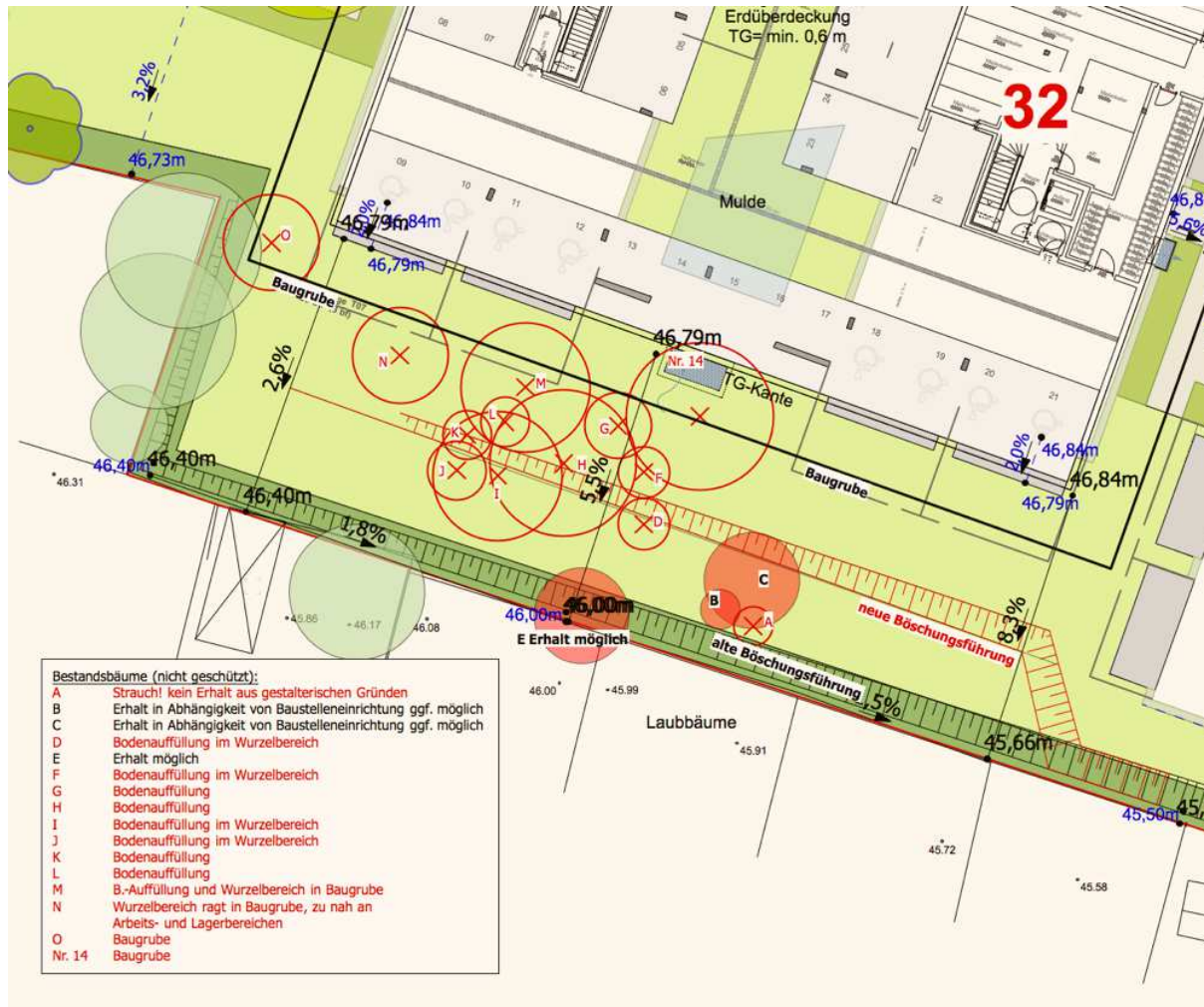
#### Bürger 7a, Stellungnahme vom 09.09.2016:

*(1) Zur Bepflanzung im mittleren Bereich des WA 3 werden folgende Daten und Vorschläge gegeben und um Abstimmung gebeten (Stellungnahme inkl. 4 Anlagen):*

*Kennzeichnung von 15 Gehölzen, die ohne Beeinträchtigung auf das Bauvorhaben erhalten werden können. Auch unter Berücksichtigung von Baugruben u.ä. ist der Entfall der dargestellten Bäume nicht verständlich.*

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Die Hinweise werden soweit wie möglich im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Umsetzung der Baumaßnahme berücksichtigt. Nur auf dieser Maßstabsebene können die konkreten und detaillierten Umsetzungen bestimmt werden, der Freiflächenplan weist dagegen nicht diesen Detaillierungsgrad auf. Aus der Baumschutzverordnung ergeben sich keine Erhaltsverpflichtungen für die dargestellten 15 Gehölze. Die Vorhabenträgerin strebt jedoch einen Erhalt von Bestandsgehölzen an, wenn dies technisch, gestalterisch sowie wirtschaftlich vertretbar ist.



Die Bestandserhaltung der 15 Gehölze wurde auf der Grundlage der eingereichten Lageplanskizze mit folgendem Ergebnis geprüft (siehe Abbildung, hochC Landschaftsarchitekten, Berlin).

- Gehölze G, M, N, O: kein Erhalt möglich, da Gehölze bzw. deren Wurzelbereiche in der Baugrube stehen bzw. hinein ragen,
- Gehölze D, F, H, I, J, K, L: kein Erhalt möglich, da Gehölze bzw. deren Wurzelbereiche im Bereich von Geländemodellierungen liegen,
- Gehölz A: kein Erhalt, da Strauch,
- Gehölze B, C: Erhalt unter Vorbehalt möglich, vorausgesetzt tatsächliche Baumlage und Baustelleneinrichtung lassen dies zu,
- Gehölz E: Erhalt unter Vorbehalt möglich, vorausgesetzt tatsächliche Baumlage lässt dies zu.

Sollte im Rahmen der Ausführungsplanung ein Gehölzerhalt möglich sein, wird dieser zusätzlich zu den im Projektplan geplanten Neupflanzungen umgesetzt. Zudem wird ein Gehölzerhalt auch bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung (Nr. 20) eines Pflanzgebotes auf der Fläche b gesichert, die vorrangig einen Gehölzerhalt vor einer Neupflanzung fordert.

Bürger 7b, Stellungnahme vom 14.09.2016:

*(1) Wie wurde die Stellungnahme des Naturschutz- und Grünflächenamtes vom 17.04.2014 zur Berücksichtigung von vitalem und gesundem Baumbestand sowie Brombeergebüsch mit Habitatfunktionen bei der Baukörperplatzierung berücksichtigt. Ein Schutz der Gehölze ist nicht erkennbar. Die Fällung nahezu aller Gehölze, auch deutlich außerhalb der Gebäude und unter Berücksichtigung der Tiefgaragen und Baugruben ist unverständlich. Konkrete Vorschläge zum Erhalt von Gehölzen wurden nicht berücksichtigt.*

*(2) Neu gepflanzte Bäume weisen einen Stammumfang von 14 – 18 cm auf. Beseitigt werden Bestandsgehölze von 22 cm, 76 – 135 cm. Dies widerspricht dem Vermeidungsgebot der Eingriffsregelung gem. BNatSchG.*

*In der Pressemitteilung vom 18.08.2016 vom Bezirksamt zur Auslegung wurde erwähnt, dass der Baumbestand so weit wie möglich erhalten wird. Dies entspricht nicht den Planungen, da gem. Planunterlagen von 55 Bäumen (davon 18 geschützt) nur 6 erhalten werden (gem. Projektplan sind es 4).*

*Dadurch entsteht in der Bilanz bei den Einzelbäumen (Anhang 6.5) ein Eingriffsdefizit von 15,44 Punkten. Das Gebot der Vermeidung aus dem BNatSchG wird im Umweltgutachten unter Pkt. 3.3.1 nur allgemein behandelt ohne konkret darzustellen, weshalb fast alle Gehölze beseitigt werden sollen. Es wird daher der Erhalt der 15 in der Anlage genannten Gehölze sowie der Brombeergebüsche gefordert, soweit nicht konkret und nachvollziehbar nachgewiesen wird, dass deren Erhalt nicht möglich ist.*

*Für alle übrigen Gehölze im Plangebiet ist dies ebenfalls nachzuweisen.*

*(3) Die auf Seite 53 genannte Richtlinie RAS-LP 2 ist nicht mehr gültig und wurde 2013 durch die Richtlinie ELA ersetzt.*

*(4) Die Gebäudehöhe fügt sich nicht ins Umfeld ein und wird daher abgelehnt.*

*(5) Sollten die Einwände weiterhin vollkommen unbeachtet bleiben, wird der vorliegende Planungsstand erneut an den Petitionsausschuss und die Presse mitgeteilt, da die Abwägung sehr einseitig ausgefallen ist.*

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Der mögliche Erhalt hochwertiger Bestandsbäume sowie randlich vorhandener Strauchstrukturen (komplexe Brombeergebüsche, kein geschützter Biotoptyp) wurde bereits in der Entwurfsphase sowie auch erneut im Zuge der Fortschreibung der Freiflächenplanung geprüft. Schon im Vorentwurf des Bebauungsplans waren am Rand des Vorhabengebiets Flächen für Anpflanzungen festgesetzt worden, die vorrangig einen Gehölzerhalt vor einer Neupflanzung fordern. Ein Erhalt von Bestandsstrukturen im Bereich der an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze festgesetzten Gehölzstreifen (Fläche zum Anpflanzen b) ist möglich und geplant (vgl. Kap. 3.1.2 Umweltprüfung sowie Kap. 1.3 und 2.6 Begründung). Durch die textliche Festsetzung Nr. 20 werden die ökologisch als wertvoll eingestuften Gehölzränder des Vorhabengebiets strukturell langfristig gesichert.

Eine Verschiebung oder Reduzierung der Neubauten zugunsten nicht geschützter Biotope oder Einzelbäume ist auch nach erneuter Prüfung der Erhalt-Möglichkeiten aus städtebaulichen Gründen nicht

möglich. Das städtebauliche Konzept mit kleinteiligen Hofstrukturen ist Ergebnis einer intensiven Variantendiskussion und wurde auch im Rahmen der Vorstellung der Zwischenergebnisse des Werkstattverfahrens von der Öffentlichkeit favorisiert.

Die derzeit zur Fällung vorgesehenen Bäume können nach fachlicher Einschätzung aufgrund der Gebäude-, sowie der Erschließungsplanung und der damit verbundenen, erforderlichen Geländehöhen-Anpassungen nicht sinnvoll erhalten werden. Erdanschüttungen von bis zu ca. 1 m Höhe im Vergleich zur Bestands-Gelände-OK würden eine erhebliche Beeinträchtigung der Bestandsbäume darstellen. Für den Erhalt müssten durch zusätzliche technische Bauwerke Geländestufen oder Trichterlagen um Einzelbaumstandorte ausgeprägt werden. Geländestufen stünden dem Freianlagenkonzept mit ebenerdig zusammenhängenden Gartenflächen entgegen. Die Geländestufen würden als Barrieren oder gar Gefahrenquellen wirken. Der für einen Erhalt erforderliche (technische und finanzielle) Aufwand wird in Anbetracht der betreffenden, nicht geschützten Bestandsbäume als nicht zumutbare Planungsalternative eingeschätzt.

Die hiermit begründeten unvermeidbaren Beeinträchtigungen (Fällungen/Rodungen von nicht geschützten Gehölzen) werden aber i.S.d § 15 (2) BNatSchG durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (hier durch neue Baum- und Strauchpflanzungen) auf dem Eingriffsgrundstück vollständig und in gleichartiger Weise ausgeglichen. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sichern eine Mindestbepflanzung mit Strauchpflanzungen sowie mit hochstämmigen Einzelbäumen innerhalb der Wohngebiete WA 1-5 in einem Gesamtumfang von ca. 200 Stück. Diese umfangreiche Sicherung von Baumpflanzungen würde auch für ein worst-case-Szenario (Fällung sämtlicher geschützter Bestandsbäume) den Ersatzbedarf gemäß BaumSchVO vollständig abdecken. Das Ortsbild wird zudem neu gestaltet.

In diesem Rahmen ist darauf hinzuweisen, dass die Eingriffsregelung gemäß den rechtlichen Vorgaben umfassend abgearbeitet wurde.

(2) Die Möglichkeiten des Erhalts von Bestandsgehölzen wurden im Rahmen der Fortschreibung der Freiflächenplanung geprüft. Die kritisierten Fällungen bzw. Rodungen werden unter Berücksichtigung der Planungsziele für Bebauung und Freianlagen als unvermeidbar eingeschätzt.

Die in der Pressemitteilung getroffene Aussage, der Baumbestand bliebe so weit wie möglich erhalten, trifft weiterhin zu. Technisch ist der Erhalt von mehr Einzelbäumen nicht mit zumutbarem Aufwand und nicht ohne erhebliche Einschränkungen im Freianlagenkonzept möglich.

Die Eingriffsermittlung erfolgte für alle Wertträger (abiotische und biotische Komponenten des Naturhaushaltes sowie Schutzgutkomplex Landschaftsbild / Erholung) gemäß den Vorgaben des ausführlichen Bewertungsverfahrens. Der naturschutzfachlich erforderliche 100%-Ausgleich wurde ermittelt. Das Bilanzierungsergebnis wurde in die städtebauliche Gesamtabwägung eingestellt.

Ein Ausgleichsdefizit für den Wertträger Bäume resultiert lediglich im Wertpunkte-Verfahren nach der Methodik Auhagen. Bei einer Ersatz-Ermittlung auf Grundlage der Berliner Baumschutzverordnung verbliebe bei vollständiger Umsetzung der textlichen Festsetzungen 17, 18 und 21 kein rechnerisches Kompensationsdefizit. Die Anzahl der festgesetzten Baumpflanzungen überschreitet den rechnerisch gemäß BaumSchVO ermittelbaren Ersatzbedarf deutlich.

(3) Wurde beachtet. Die entsprechenden Textstellen in der Begründung und dem Fachgutachten Umweltprüfung werden redaktionell angepasst.

(4) Wurde zur Kenntnis genommen. Mit den gegenwärtigen Herausforderungen der Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin, speziell auch für den Bezirk Treptow-Köpenick, kommt die städtische Wohnbaugesellschaft mit ihrer Investitionsbereitschaft ihrem politischen Auftrag, bezahlbaren Mietwohnraum durch sozialverträgliche und bedarfsgerechte Wohnungsgrößen anzubieten, nach.

Das Vorhaben entspricht damit auch der städtebaulichen Zielstellung zur Innenentwicklung einschließlich der Umsetzung der politischen Entscheidung des Landes Berlin zur Wohnungsbaustrategie. Zur



Sicherung der Planung und der Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens wurde nach der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ zwischen dem Land Berlin (vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick) und der Vorhabenträgerin (Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH) ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag am 3. August 2016 (UR-Nr. 574/2016 LF) geschlossen. Im Sinne einer flächenschonenden und nachhaltigen Siedlungsstruktur wird eine verdichtete und kleinteilige Bebauungsstruktur umgesetzt. Eine bauliche Entwicklung nur mit eingeschossigen Wohngebäuden würde den städtebaulichen Zielen einschließlich der erforderlichen Umsetzung der Wohnungsbaustrategie des Landes Berlin nicht entsprechen.

Das Gebiet an der Ortolfstraße wurde bereits 1991 im „städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenplan Rudow-Süd, Altglienicke, Schönefeld“ (RAS 1991) als Wohnstandort vorgesehen. Die Neubebauung sollte sich in Wohnform, Gebäudetypen und Dichte von der umliegenden, vorwiegend durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägten städtebaulichen Struktur unterscheiden.

Das städtebauliche Konzept als Grundlage für den vorhabenbezogenen B-Plan XV-29 b VE ist Ergebnis einer intensiven Variantendiskussion und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan Berlin entwickelbar.

Durch die Ausbildung von 12 Wohnhöfen um einen begrünten und öffentlich begehbaren Anger bzw. die innere Erschließung (Mischverkehrsfläche) wird eine differenzierte Gliederung des Wohnquartiers vorgenommen.

Bezogen auf die Maßstäblichkeit der geplanten Gebäudehöhen wird darauf hingewiesen, dass die angrenzende Gebäudestruktur mit einer überwiegenden Eingeschossigkeit mit hohem Satteldach (Firsthöhe von bis zu 9,5 m) die Höhe eines dreigeschossigen Neubaus (Gebäudehöhe ca. 9,5 m) erreicht. Im Umfeld des Vorhabengebietes befinden sich weiterhin darüber liegende Gebäudehöhen. So weist das nord-östlich angrenzende zweigeschossige Bestandsgebäude Wegedornstraße 186 eine Firsthöhe von 13,7 m und eine Traufhöhe von 8,4 m auf. Drei- und viergeschossige Gebäude befinden sich an der Schönefelder Chaussee 70. Diese genannten Gebäudehöhen entsprechen auch den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XV-28 (GVBl. vom 15. Juli 2006, Seite 785) und wurden als planerische Orientierung herangezogen.

Zur Vermittlung der Gebäudehöhen sieht das städtebauliche Konzept des Vorhabens eine abgestufte Gebäudehöhenentwicklung vor. Demnach reduziert sich die im Vorhabengebiet entlang der Privatstraßen 1 bis 3 vorgesehene Gebäudehöhe von III bis III+ (Gebäudehöhe ca. 12,5 m) auf II+ (Gebäudehöhe ca. 9,3 m) an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze.

(5) Wurde berücksichtigt. Alle im Beteiligungsverfahren hervorgebrachten Einwände wurden im Abwägungsprozess berücksichtigt. Im konkreten Fall überwiegen im Rahmen der Abwägung die öffentlichen Belange vor den privaten Belangen des angrenzenden Grundstückseigentümers. Soweit mit der Planung vereinbar, werden die hervorgebrachten Anregungen im Planungsprozess berücksichtigt.

#### Bürger 8. Stellungnahme vom 13.09.2016:

*(1) Die geplanten Geschosshöhen entsprechen nicht der überwiegend durch Einfamilien- und Reihenhäuser geprägten Bebauung und stellen einen wesentlichen Eingriff in die vorhandene Bebauungsstruktur dar. Die z.T. 4-geschossige Bebauung beeinträchtigt zudem durch den Anblick und die Verschattung die Anwohner im nördlich angrenzenden Wohngebiet. Es ist eine Wertminderung dieser Grundstücke anzunehmen.*

*(2) Es besteht bereits eine angespannte Verkehrslage. An normalen Wochentagen kommt es z.T. bereits zum Rückstau von Fahrzeugen auf der Wegedornstraße aus Richtung Schönefelder Chaussee nach Adlershof bis auf Höhe Braunellensteig. Die hierdurch entstehende Belastung durch Lärm und Abgase erscheint nicht ausreichend bewertet worden zu sein.*

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Wurde zur Kenntnis genommen. Mit den gegenwärtigen Herausforderungen der Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin, speziell auch für den Bezirk Treptow-Köpenick, kommt die städtische Wohnbaugesellschaft mit ihrer Investitionsbereitschaft ihrem politischen Auftrag, bezahlbaren Mietwohnraum durch sozialverträgliche und bedarfsgerechte Wohnungsgrößen anzubieten, nach.

Das Vorhaben entspricht damit auch der städtebaulichen Zielstellung zur Innenentwicklung einschließlich der Umsetzung der politischen Entscheidung des Landes Berlin zur Wohnungsbaustrategie. Zur Sicherung der Planung und der Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens wurde nach der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ zwischen dem Land Berlin (vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick) und der Vorhabenträgerin (Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH) ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag am 3. August 2016 (UR-Nr. 574/2016 LF) geschlossen. Im Sinne einer flächenschonenden und nachhaltigen Siedlungsstruktur wird eine verdichtete und kleinteilige Bebauungsstruktur umgesetzt. Eine bauliche Entwicklung nur mit eingeschossigen Wohngebäuden würde den städtebaulichen Zielen einschließlich der erforderlichen Umsetzung der Wohnungsbaustrategie des Landes Berlin nicht entsprechen.

Das Gebiet an der Ortolfstraße wurde bereits 1991 im „städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenplan Rudow-Süd, Altglienicke, Schönefeld“ (RAS 1991) als Wohnstandort vorgesehen. Die Neubebauung sollte sich in Wohnform, Gebäudetypen und Dichte von der umliegenden, vorwiegend durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägten städtebaulichen Struktur unterscheiden.

Das städtebauliche Konzept als Grundlage für den vorhabenbezogenen B-Plan XV-29 b VE ist Ergebnis einer intensiven Variantendiskussion und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan Berlin entwickelbar.

Durch die Ausbildung von 12 Wohnhöfen um einen begrünten und öffentlich begehbaren Anger bzw. die innere Erschließung (Mischverkehrsfläche) wird eine differenzierte Gliederung des Wohnquartiers vorgenommen.

Bezogen auf die Maßstäblichkeit der geplanten Gebäudehöhen wird darauf hingewiesen, dass die angrenzende Gebäudestruktur mit einer überwiegenden Eingeschossigkeit mit hohem Satteldach (Firsthöhe von bis zu 9,5 m) die Höhe eines dreigeschossigen Neubaus (Gebäudehöhe ca. 9,5 m) erreicht. Im Umfeld des Vorhabengebietes befinden sich weiterhin darüber liegende Gebäudehöhen. So weist das nord-östlich angrenzende zweigeschossige Bestandsgebäude Wedegornstraße 186 eine Firsthöhe von 13,7 m und eine Traufhöhe von 8,4 m auf. Drei- und viergeschossige Gebäude befinden sich an der Schönefelder Chaussee 70. Diese genannten Gebäudehöhen entsprechen auch den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XV-28 (GVBl. vom 15. Juli 2006, Seite 785) und wurden als planerische Orientierung herangezogen.

Zur Vermittlung der Gebäudehöhen sieht das städtebauliche Konzept des Vorhabens eine abgestufte Gebäudehöhenentwicklung vor. Demnach reduziert sich die im Vorhabengebiet entlang der Privatstraßen 1 bis 3 vorgesehene Gebäudehöhe von III bis III+ (Gebäudehöhe ca. 12,5 m) auf II+ (Gebäudehöhe ca. 9,3 m) an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze.

Das Wohnungsbauvorhaben richtet sich nach der zulässigen Bebauungsmöglichkeit des Grundstückes und erfolgt auf den planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen. Im Flächennutzungsplan erfolgt entsprechend eine Darstellung als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) bzw. eine Teilfläche als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4), das Vorhaben ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Die Abstandsflächen gemäß Berliner Bauordnung werden eingehalten.

Durch eine Reduzierung der Gebäudehöhen sowie der Anordnung von kleineren Gebäudetypen an den nördlichen- und südlichen Rändern wurden die Auswirkungen auf die Nachbarbebauung verringert. Weiterhin bietet ein umlaufender 2 m breiter Gehölzstreifen mit ergänzenden Baumpflanzungen (Fläche zum Anpflanzen b) eine Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken (Sichtschutz). Dadurch soll die Privatsphäre der unmittelbar angrenzenden Anwohner geschützt werden.

(2) Wurde zur Kenntnis genommen. Sowohl die Ergebnisse der verkehrlichen Standortbeurteilung, November 2014 zur verkehrstechnischen Machbarkeit des Vorhabens als auch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden mit den zuständigen Fachbehörden der Senatsverwaltung und des Bezirks abgestimmt und bestätigt.

Zur Überprüfung der verkehrlichen Situation wurde im Erschließungsvertrag (Teil B des Durchführungsvertrages vom 3. August 2016) geregelt, dass sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, sich an den Kosten eines Monitorings zur Überprüfung und gegebenenfalls Verbesserung der Verkehrsqualität an dem lichtsignalgeregelten Verkehrsknoten Schönefelder Chaussee/Wegedornstraße zu beteiligen.

Die aus der verkehrlichen Entwicklung resultierenden Immissionen wurden gutachterlich untersucht. Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Nachbarschaft erfolgte nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Diese gilt nur für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Straßen, im vorliegenden Fall somit nur für den Neubau des Bruno-Ilfweges. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastungszahlen des Bruno-Ilfweges (45 – 70 DTV in Kfz/Tag) werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung tags und nachts mit großer Sicherheit eingehalten.

#### Bürger 9, Stellungnahme vom 14.09.2016:

*(1) Die Darstellungen zu Fledermäusen wird nicht geteilt, da Fledermäuse sowohl über dem Grundstück Dankmarsteig 121 als auch über dem Nachbargelände die letzten 2 Jahre regelmäßig wahrnehmbar sind. Das Ergebnis der Erhebung von 2013, dass in dem Plangebiet keine Fledermausquartiere vorhanden sind, wird daher angezweifelt. Der Sachverhalt ist nochmals zu prüfen.*

#### Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Wurde zur Kenntnis genommen. Gemäß faunistischem Fachgutachten von Oktober 2013 waren alle potenziell als Fledermaus-Quartier geeigneten Bäume abgesucht, aber keine Nachweise bzw. Hinweise auf vorhandene Quartiere gefunden worden. Innerhalb des Vorhabengebietes sind nach fachgutachterlicher Einschätzung keine als Fledermausquartiere geeigneten Strukturen vorhanden. Dieser Befund wurde durch das Fehlen von Höhlenbrütern bei der Artengruppe der Vögel im Vorhabengebiet bestätigt. Das Gebiet überfliegende und als Nahrungs- bzw. Jagdgebiet nutzende Tiere können - laut Fachgutachter - ihre Quartiere in den Gebäuden und Altbäumen der umliegenden Grundstücke haben. Die in der Umweltprüfung wiedergegebene fachgutachterliche Aussage hinsichtlich Flugaktivitäten über dem Vorhabengebiet steht den in der Stellungnahme geschilderten Flugbeobachtungen nicht entgegen. Weitere rechtlich erforderliche Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich Fledermäuse ergeben sich somit nicht, da bei Umsetzung des Vorhabens keine Fledermausquartiere beseitigt werden.

#### Bürger 10, Stellungnahme vom 18.09.2016:

*(1) Bestehende Sträucher und Bäume sollten erhalten werden, es besteht Unverständnis, warum diese gefällt und neugepflanzt werden. Der Stellungnahme Bürger 7b wird inhaltlich zugestimmt.*

*Gem. Stellungnahme des Naturschutz- und Grünflächenamtes vom 17.04.2014 handelt es sich teilweise um geschützten Baumbestand und ökologisch hochwertige Baumarten.*

*(2) Aufgrund der geplanten Gebäudehöhe wird das Bauvorhaben abgelehnt.*

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) (siehe Bürger 7b)

(2) Wurde zur Kenntnis genommen. Mit den gegenwärtigen Herausforderungen der Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin, speziell auch für den Bezirk Treptow-Köpenick, kommt die städtische Wohnbaugesellschaft mit ihrer Investitionsbereitschaft ihrem politischen Auftrag, bezahlbaren Mietwohnraum durch sozialverträgliche und bedarfsgerechte Wohnungsgrößen anzubieten, nach.

Das Vorhaben entspricht damit auch der städtebaulichen Zielstellung zur Innenentwicklung einschließlich der Umsetzung der politischen Entscheidung des Landes Berlin zur Wohnungsbaustrategie. Zur Sicherung der Planung und der Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens wurde nach der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ zwischen dem Land Berlin (vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick) und der Vorhabenträgerin (Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH) ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag am 3. August 2016 (UR-Nr. 574/2016 LF) geschlossen. Im Sinne einer flächenschonenden und nachhaltigen Siedlungsstruktur wird eine verdichtete und kleinteilige Bebauungsstruktur umgesetzt. Eine bauliche Entwicklung nur mit eingeschossigen Wohngebäuden würde den städtebaulichen Zielen einschließlich der erforderlichen Umsetzung der Wohnungsbaustrategie des Landes Berlin nicht entsprechen.

Das Gebiet an der Ortolfstraße wurde bereits 1991 im „städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenplan Rudow-Süd, Altglienicke, Schönefeld“ (RAS 1991) als Wohnstandort vorgesehen. Die Neubebauung sollte sich in Wohnform, Gebäudetypen und Dichte von der umliegenden, vorwiegend durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägten städtebaulichen Struktur unterscheiden.

Das städtebauliche Konzept als Grundlage für den vorhabenbezogenen B-Plan XV-29 b VE ist Ergebnis einer intensiven Variantendiskussion und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan Berlin entwickelbar.

Durch die Ausbildung von 12 Wohnhöfen um einen begrünten und öffentlich begehbaren Anger bzw. die innere Erschließung (Mischverkehrsfläche) wird eine differenzierte Gliederung des Wohnquartiers vorgenommen.

Bezogen auf die Maßstäblichkeit der geplanten Gebäudehöhen wird darauf hingewiesen, dass die angrenzende Gebäudestruktur mit einer überwiegenden Eingeschossigkeit mit hohem Satteldach (Firsthöhe von bis zu 9,5 m) die Höhe eines dreigeschossigen Neubaus (Gebäudehöhe ca. 9,5 m) erreicht. Im Umfeld des Vorhabengebietes befinden sich weiterhin darüber liegende Gebäudehöhen. So weist das nord-östlich angrenzende zweigeschossige Bestandsgebäude Wegedornstraße 186 eine Firsthöhe von 13,7 m und eine Traufhöhe von 8,4 m auf. Drei- und viergeschossige Gebäude befinden sich an der Schönefelder Chaussee 70. Diese genannten Gebäudehöhen entsprechen auch den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XV-28 (GVBl. vom 15. Juli 2006, Seite 785) und wurden als planerische Orientierung herangezogen.

Zur Vermittlung der Gebäudehöhen sieht das städtebauliche Konzept des Vorhabens eine abgestufte Gebäudehöhenentwicklung vor. Demnach reduziert sich die im Vorhabengebiet entlang der Privatstraßen 1 bis 3 vorgesehene Gebäudehöhe von III bis III+ (Gebäudehöhe ca. 12,5 m) auf II+ (Gebäudehöhe ca. 9,3 m) an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze.

Bürger 11, Stellungnahme vom 19.09.2016:

*(1) Die Interessen der Anwohner Ortolfstraße / Wegedornstraße ab Nr. 193 werden nicht genügend berücksichtigt. Die hohen und breiten Riegelbauten entsprechen nicht dem Siedlungscharakter des Einfamilienhausgebietes. Als Maßstab kann nicht das höhere Gebäude Wegedornstraße 188 herangezogen werden. Die in die Riegelbauten integrierte Tiefgarage wird Verkehrslärm- und Verschmutzung deutlich verstärken.*

*(2) Bei den geplanten 1 bis 5 Zimmerwohnungen sind viele Familien mit Kindern zu erwarten. Die Versorgung mit nur einer Spielplatzfläche wird in Frage gestellt.*

*(3) Wurden ausreichend altersgerechte Wohnungen, Raum für Alten-WGs, Seniorenwohnhäuser bzw. Mehrgenerationenwohnhäuser geplant.*

*(4) Die Fläche wurde zu dicht bebaut. Aufgrund der Grundstückspreise sind und werden Einfamilienhausgrundstücke auch in Altglienicke immer kleiner, eine Bepflanzung mit Bäumen ist nicht mehr möglich. Die öffentliche Hand ist für die Erhaltung von grünen Zonen zuständig.*

*(5) Kleinotter und Vögel verlieren ihren Lebensraum, schon jetzt ist in Altglienicke kaum noch eine Singvogelpopulation festzustellen. Krähenvögel und Tauben nehmen überhand, deren Lebensraum durch Flächenversiegelung in nächster Nähe (Autobahn, Flughafen) genommen und in die Privatgärten verlegt wird.*

*(6) Für die Einfamilienhausgrundstücke in der näheren und weiteren Umgebung werden sich Wertverluste ergeben.*

*(7) Eine übergroße Anzahl von Sozialfällen zentral in größeren Blocks untergebracht wird als kontraproduktiv bezogen auf ein Miteinander, Integration sowie Wohnqualität angesehen.*

#### Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Wurde zur Kenntnis genommen. Durch das nordöstlich angrenzende zweigeschossige Bestandsgebäude Wegedornstraße 186 (Anmerkung: Wegedornstraße Nr. 188 ist nicht vergeben) wird eine Firsthöhe von 13,7 m und eine Traufhöhe von 8,4 m erreicht. Die im Vorhabengebiet angrenzende geplante Bebauung sieht eine Traufhöhe von 9,5 m vor und orientiert sich damit an der Bestandsbebauung. Eine Orientierung an den dahinterliegenden Einfamilienhausstrukturen entspricht nicht den städtebaulichen Zielen einschließlich der erforderlichen Umsetzung der Wohnungsbaustrategie des Landes Berlin zur planungsrechtlichen Sicherung eines Wohngebietes auf dem Grundstück Ortolfstraße 50/58.

Verkehrsgerausche von Stellplätzen in Wohngebieten, die der Wohnnutzung im Gebiet selbst dienen, sind als ortsüblich und damit als hinnehmbar zu beurteilen. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt an der Ortolfstraße ist Ergebnis des städtebaulichen Konzepts der Konzeptwerkstatt, das einen zentralen Anger in Kombination eines Spielplatzes auf einer Tiefgarage vorsieht und welches im Ergebnis einer intensiven Variantendiskussion auch die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet. Dabei wurden auch die erforderlichen Abstände gegenüber dem Wolfmarsteig berücksichtigt.

(2) Wurde zur Kenntnis genommen. Neben dem ca. 635 m<sup>2</sup> großen öffentlich zugänglichen Spielplatz auf dem Anger wird daneben eine ca. 1.350 m<sup>2</sup> große Spiel- und Liegewiese mit Spielflächenangeboten geschaffen. Weiterhin wird am Brunolfweg ein ca. 340 m<sup>2</sup> großer Spielplatzbereich sowie eine ca. 390 m<sup>2</sup> große Gemeinschaftsfläche angelegt. Zusätzlich werden die gem. BauO Bln nachzuweisenden privaten Spielflächen für Kinder in den 12 Wohnhöfen errichtet. Damit weist das Vorhabengebiet insgesamt eine gute Versorgung an Spielplatzflächen auf.

(3) Wurde zur Kenntnis genommen. Im Vorhabengebiet werden alle Wohnungen im Erdgeschoss sowie zusätzlich alle Wohnungen in 3 Häusern mit Aufzügen barrierefrei errichtet. Die Umsetzung von altengerechten Wohnkonzepten ist möglich, jedoch nicht Regelungsgegenstand dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

(4) Wurde zur Kenntnis genommen. Mit den gegenwärtigen Herausforderungen der Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin, speziell auch für den Bezirk Treptow-Köpenick, kommt die städtische Wohnbaugesellschaft mit ihrer Investitionsbereitschaft ihren politischen Auftrag, nach bezahlbarem Mietwohnraum durch sozialverträgliche und bedarfsgerechte Wohnungsgrößen anzubieten, nach.

Das Vorhaben entspricht damit auch der städtebaulichen Zielstellung zur Innenentwicklung einschließlich der Umsetzung der politischen Entscheidung des Landes Berlin zur Wohnungsbaustrategie. Zur Sicherung der Planung und der Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens wurde nach der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ zwischen dem Land Berlin (vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick) und der Vorhabenträgerin (Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH) ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag am 3. August 2016 (UR-Nr. 574/2016 LF) geschlossen. Im Sinne einer flächenschonenden und nachhaltigen Siedlungsstruktur wird eine verdichtete und kleinteilige Bebauungsstruktur umgesetzt. Eine bauliche Entwicklung nur mit eingeschossigen Wohngebäuden würde den städtebaulichen Zielen einschließlich der erforderlichen Umsetzung der Wohnungsbaustrategie des Landes Berlin nicht entsprechen.

Das Gebiet an der Ortolfstraße wurde bereits 1991 im „städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenplan Rudow-Süd, Altglienicke, Schönefeld“ (RAS 1991) als Wohnstandort vorgesehen. Die Neubebauung sollte sich in Wohnform, Gebäudetypen und Dichte von der umliegenden, vorwiegend durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägten städtebaulichen Struktur unterscheiden.

Das städtebauliche Konzept als Grundlage für den vorhabenbezogenen B-Plan XV-29 b VE ist Ergebnis einer intensiven Variantendiskussion und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan Berlin entwickelbar.

Durch die Ausbildung von 12 Wohnhöfen um einen begrünten und öffentlich begehbaren Anger bzw. die inneren Erschließung (Mischverkehrsfläche) wird eine differenzierte Gliederung des Wohnquartiers vorgenommen.

(5) Wurde zur Kenntnis genommen. Durch Ausgleichsmaßnahmen im Vorhabengebiet werden Rückzugsmöglichkeiten für Kleintiere und Vögel geschaffen. So werden auf Ebene der Umweltprüfung Annahmen hinsichtlich der künftigen Vegetationsflächen-Anteile getroffen. Es wird angenommen, dass in den Wohngebieten WA 1 bis WA 4 künftig Rasen und Beete etwa 75 % der unversiegelten Grundstücksfreiflächen einnehmen und Sträucher sowie Hecken etwa 25 %. In Bezug auf die Grundstücksfläche sind künftig folglich ca. 10 % von strauchigen Gehölzflächen geprägt. Sämtliche künftige Vegetationsstrukturen stellen nicht nur für fliegende Insekten sondern auch für die im Bestand festgestellten Vogelarten sowie Kleintiere geeignete Lebensraumstrukturen dar.

(6) Wurde zur Kenntnis genommen. Für die Entwicklungsfläche an der Ortolfstraße wurde bereits in einem ersten Rahmenplan 1991 eine gegenüber der angrenzenden Ein- und Doppelhausstruktur dichtere Wohnnutzung geplant, im Flächennutzungsplan erfolgt entsprechend eine Darstellung als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) bzw. eine Teilfläche als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4).

Das Wohnungsbauvorhaben ist aus dem FNP Berlin entwickelbar und beachtet die planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen, u.a. werden die Abstandsflächen gemäß Berliner Bauordnung eingehalten. Durch eine Reduzierung der Gebäudehöhen sowie die Anordnung von kleineren Gebäudetypen an den nördlichen- und südlichen Rändern wurden die Auswirkungen auf die Nachbarbebauung verringert. Weiterhin bietet ein umlaufender 2 m breiter Gehölzstreifen mit ergänzenden Baumpflanzungen (Fläche zum Anpflanzen b) eine Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken (Sichtschutz). Dadurch soll die Privatsphäre der unmittelbar angrenzenden Anwohner geschützt werden.

(7) Wurde zur Kenntnis genommen. Die Planung sieht ein ausgewogenes und sozial gemischtes Quartier mit einem attraktiven Freiraumangebot, hoher Wohnqualität und ergänzenden Versorgungseinrichtungen vor. Die Befürchtung einer Ballung von sozialen Problemfällen im Wohnquartier wird nicht geteilt.

Bürger 12, Stellungnahme vom 19.09.2016:

*(1) Der Stellungnahme Bürger 7b wird inhaltlich zugestimmt.*

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) siehe Bürger 7b

Bürger 13, Stellungnahme vom 20.09.2016:

*(1) In den Planunterlagen ist das südl. an das Grundstück Wegedornstraße 170c angrenzende Gebäude (Haus 13) als 2-geschossig zzgl. Staffelgeschoss ausgewiesen. Damit wird ein Abstand von 4 m zur Grundstücksgrenze und nur 16 m zum Bestandsgebäude eingehalten. In den Monaten mit tieferstehender Sonne wird die Südseite des Wohngebäudes verschattet. Daher sollte der Abstand vom Haus 13 erweitert oder das Staffelgeschoss reduziert werden.*

*(2) Auf dem Grundstück befinden sich sehr alte und hohe Bäume (insbesondere eine ca. 15 m hohe Rotbuche), die durch die geplante Pflanzung eines hohen Spitzahorns an der südwestlichen Ecke beeinträchtigt werden würden. Es wird daher eine niedrigere Bepflanzung vorgeschlagen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Wurde berücksichtigt. Im Vorhabengebiet werden alle Abstandsflächen gemäß BauO Bln eingehalten. Gegenüber dem städtebaulichen Konzept der Konzeptwerkstatt März 2014 (Zanderroth Architekten mit herrburg Landschaftsarchitekten) wurde unter Wahrung der städtebaulichen Qualität der Abstand zu den nördlich angrenzenden Grundstücken aufgrund der kleinteiligen Bebauungsstruktur bereits um 1 m erhöht.

(2) Wurde beachtet. Im Projekt- und Freiflächenplan wird die Baumart geändert und eine Birke vorgesehen. Diese wirft keinen so starken Schatten auf die Buche, d.h. letztere würde im Wuchs weniger beeinträchtigt.

Bürger 14, Stellungnahme vom 20.09.2016:

*(1) Bei den vorhergehenden Informationsrunden wurde immer wieder betont, dass zu den Grundstücksnachbarn hin eine moderate maximal 2-geschossige Bebauung ohne Dachgeschossausbau errichtet werden soll. Dies wurde beim vorliegenden Entwurf nicht berücksichtigt. Zudem sieht der FNP zumindest für das Flurstück 4394/214 eine GFZ von 0,4 vor, die Planung sieht hier 3-geschossige Gebäude vor.*

*(2) Durch die Planung wird der in Altglienicke seltene Siedlungscharakter zerstört. Die Planung wirkt wie ein Fremdkörper zu den direkt angrenzenden Nachbarn. Die Verdichtung ist zu hoch.*

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Wurde zur Kenntnis genommen. Das städtebauliche Konzept der Konzeptwerkstatt März 2014 (Zanderroth Architekten mit herrburg Landschaftsarchitekten) sowie die daraus weiterentwickelten Planungsgrundlagen sahen zu den nördlich und südlich angrenzenden Grundstücken immer eine Mindestgeschossigkeit von zwei Vollgeschossen einschließlich Staffelgeschoss bzw. eines weiteren Geschosses, welches kein Vollgeschoss ist, vor. Das ist auch weiterhin Gegenstand der Planung,

Aus den Bauflächen des FNP können die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan von Berlin stellt den überwiegenden Teil des Vorhabengebietes als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) und eine Teilfläche (Flurstück 4394/214) als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) dar. Für das gesamte Vorhaben wird durch die festgesetzte zulässige Geschossfläche (GF) eine rechnerische GFZ von 0,77 ermittelt (bezogen auf die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5). Damit wird die Obergrenze der Wohnbaufläche W3 unterschritten. Damit ist eine Entwicklungsfähigkeit gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 (RL FNP) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-29 b VE aus dem Flächennutzungsplan gegeben, dies wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I B 14, bestätigt.

(2) Wurde zur Kenntnis genommen. Mit den gegenwärtigen Herausforderungen der Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin, speziell auch für den Bezirk Treptow-Köpenick, kommt die städtische Wohnbaugesellschaft mit ihrer Investitionsbereitschaft ihrem politischen Auftrag, bezahlbaren Mietwohnraum durch sozialverträgliche und bedarfsgerechte Wohnungsgrößen anzubieten, nach.

Das Vorhaben entspricht damit auch der städtebaulichen Zielstellung zur Innenentwicklung einschließlich der Umsetzung der politischen Entscheidung des Landes Berlin zur Wohnungsbaustrategie. Zur Sicherung der Planung und der Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens wurde nach der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ zwischen dem Land Berlin (vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick) und der Vorhabenträgerin (Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH) ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag am 3. August 2016 (UR-Nr. 574/2016 LF) geschlossen. Im Sinne einer flächenschonenden und nachhaltigen Siedlungsstruktur wird eine verdichtete und kleinteilige Bebauungsstruktur umgesetzt. Eine bauliche Entwicklung nur mit eingeschossigen Wohngebäuden würde den städtebaulichen Zieleneinschließlich der erforderlichen Umsetzung der Wohnungsbaustrategie des Landes Berlin nicht entsprechen.

Das Gebiet an der Ortolfstraße wurde bereits 1991 im „städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenplan Rudow-Süd, Altglienicke, Schönefeld“ (RAS 1991) als Wohnstandort vorgesehen. Die Neubebauung sollte sich in Wohnform, Gebäudetypen und Dichte von der umliegenden, vorwiegend durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägten städtebaulichen Struktur unterscheiden.

Das städtebauliche Konzept als Grundlage für den vorhabenbezogenen B-Plan XV-29 b VE ist Ergebnis einer intensiven Variantendiskussion und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan Berlin entwickelbar.

Durch die Ausbildung von 12 Wohnhöfen um einen begrünten und öffentlich begehbaren Anger bzw. die innere Erschließung (Mischverkehrsfläche) wird eine differenzierte Gliederung des Wohnquartiers vorgenommen.

Bezogen auf die Maßstäblichkeit der geplanten Gebäudehöhen wird darauf hingewiesen, dass die angrenzende Gebäudestruktur mit einer überwiegenden Eingeschossigkeit mit hohem Satteldach (Firsthöhe von bis zu 9,5 m) die Höhe eines dreigeschossigen Neubaus (Gebäudehöhe ca. 9,5 m) erreicht. Im Umfeld des Vorhabengebietes befinden sich weiterhin darüber liegende Gebäudehöhen. So weist das nord-östlich angrenzende zweigeschossige Bestandsgebäude Wedegornstraße 186 eine Firsthöhe von 13,7 m und eine Traufhöhe von 8,4 m auf. Drei- und viergeschossige Gebäude befinden sich an der Schönefelder Chaussee 70. Diese genannten Gebäudehöhen entsprechen auch den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XV-28 (GVBl. vom 15. Juli 2006, Seite 785) und wurden als planerische Orientierung herangezogen.

Zur Vermittlung der Gebäudehöhen sieht das städtebauliche Konzept des Vorhabens eine abgestufte Gebäudehöhenentwicklung vor. Demnach reduziert sich die im Vorhabengebiet entlang der Privatstraßen 1 bis 3 vorgesehene Gebäudehöhe von III bis III+ (Gebäudehöhe ca. 12,5 m) auf II+ (Gebäudehöhe ca. 9,3 m) an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze.



Bürger 15, Stellungnahme vom 21.09.2016:

*(1) Zur Grundstücksgrenze der Grundstücke 4458/214 und 4459/214 wird durch die Neubebauung nur ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten. Als Eigentümer wird eine Vergrößerung des Abstandes gefordert, da auf dem hinteren Teil der Grundstücke nach einer Grundstückszusammenlegung ein Wohnungsneubau geplant ist.*

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Wurde zur Kenntnis genommen. Im Vorhabengebiet werden alle Abstandsflächen gemäß Bauordnung Berlin (BauO Bln) eingehalten. Aufgrund der kleinteiligen Bebauungsstruktur der Wohnhöfe und der Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen ist eine weitere Erhöhung der Abstände nicht möglich.

Die o.g. Flurstücke befinden sich nicht im Vorhabengebiet (Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans). Vorhaben werden deshalb planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Dabei ist zu beachten, dass sich Vorhaben an der Umgebungsbebauung (außerhalb des Vorhabengebietes) orientieren müssen.

Bürger 16, Stellungnahme vom 21.09.2016:

*(1) Die Wiese des Plangebietes stellt ein wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet dar, das verloren gehen wird. Trotz der kleinteiligen und durchgrünten Siedlungsstruktur wird ein erheblicher Teil des Bodens versiegelt. Mehrgeschossbauten werden einen eher städtischen Charakter schaffen. Hinzu kommen umfangreiche ober- und unterirdische Stellplätze, unter anderem in einer Großtiefgarage. Dies wird das Ortsbild mitprägen und zu Luftverschmutzungen führen. Es werden folgende Anregungen gegeben:*

*(2) Lärmschutz an der Ortolfstraße: Mehrstöckige Querriegel schützen zwar das dahinterliegende Wohngebiet, erhöhen aber ggf. die Lärmpegel der Bestandsbebauung an der gegenüberliegenden Straßenseite durch Lärmreflexion an den Hauswänden. Dazu kommt zusätzlicher Lärm durch Ein- und Ausfahrten aus der Großtiefgarage in der Ortolfstraße. Es sollte daher über Lärmschutzfenster für der Ortolfstraße zugewandten Räume, auch im Giebelbereich der Doppelhäuser, wo die meisten Schlafräume liegen, nachgedacht werden.*

*(3) Entlüftung der Großtiefgarage: Diese sollen am südlichen Rand des Angers erfolgen. Durch den vorherrschenden SW-Wind würde die Abluft dann auf den Spielplatz gelangen. Dies wird bemängelt.*

*(4) Verbreiterung der Wegedornstraße: Eine LSA an der Kreuzung Ortolfstraße / Wegedornstraße wird für notwendig erachtet. Aufgrund des zunehmenden Autoverkehrs erfolgten hier bereits mehrere schwere Unfälle. An dieser Kreuzung liegt auch eine gut besuchte Gesundheitseinrichtung, die eine sichere Quermöglichkeit erfordert.*

*(5) ÖPNV: Das Parken von Pkw u.a. Autos in der Ortolfstraße behindert erheblich den Busverkehr und sollte daher grundsätzlich untersagt werden.*

*Anmerkungen zur Begründung: Die Linie 260 ist eine Direktverbindung sowohl zum S-Bahnhof Adlershof als auch zum U-Bahnhof Rudow. Die Linie 164 ist eine Direktverbindung sowohl zum S-Bahnhof Adlershof als auch zum S-Bahnhof Schönefeld und zum Flughafen Berlin Schönefeld (alt). Der S-Bahnhof Grünbergallee wurde leider vom Busverkehr aus Altglienicke abgehängt.*

*(6) Baumpflanzungen:*

*- Obstbäume: Eine Bodentiefe von 0,80 m erscheint für hochstämmige Obstbäume als zu gering*

*- Straßenbäume: An der Ortolfstraße sollen Ulmen gepflanzt und die große Kiefer an der Bushaltestelle beseitigt werden. Es wird der Erhalt dieses schattenspendenden Baumes angeregt.*

*(7) Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen: Diese sollten dem Vorhabenträger entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zugemutet werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Wurde zur Kenntnis genommen. Negative Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse des Untersuchungsraumes durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades werden durch grünordnerische Festsetzungen (z.B. Mindestbegrünung, Dachbegrünung) auf ein geringes Maß reduziert.

Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse des Umlandes, insbesondere auf die außerhalb des Vorhabengebietes verlaufenden Kaltluftleitbahnen sind nicht zu erwarten.

Das städtebauliche Konzept als Grundlage für den vorhabenbezogenen B-Plan XV-29 b VE ist Ergebnis einer intensiven Variantendiskussion und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan Berlin entwickelbar.

Im Sinne einer flächenschonenden und nachhaltigen Siedlungsstruktur sowie unter Berücksichtigung der städtischen Ziele zur Realisierung von bezahlbarem Mietwohnraum durch sozialverträgliche und bedarfsgerechte Wohnungsgrößen wird eine verdichtete und kleinteilige Bebauungsstruktur umgesetzt. Eine bauliche Entwicklung nur mit eingeschossigen Wohngebäuden würde den städtebaulichen Zielen einschließlich der erforderlichen Umsetzung der Wohnungsbaustrategie des Landes Berlin nicht entsprechen.

Durch die Ausbildung von 12 Wohnhöfen um einen begrünten und öffentlich begehbaren Anger bzw. die innere Erschließung (Mischverkehrsfläche) wird eine differenzierte Gliederung des Wohnquartiers vorgenommen.

(2) Wurde zur Kenntnis genommen. Zur Bewertung der im Zusammenhang mit dem Vorhaben zu berücksichtigenden Lärmemissionen und -immissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und anhand eines rechnerischen 3-dimensionalen Modells die Schallausbreitungen überprüft. Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Nachbarschaft erfolgte nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Diese gilt nur für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Straßen. Da die Ortolfstraße weder ausgebaut noch neu gebaut wird, ist die 16. BImSchV hier nicht anzuwenden. Verkehrsgerausche von Stellplätzen in Wohngebieten, die der Wohnnutzung im Gebiet selbst dienen, sind als ortsüblich und damit als hinnehmbar zu beurteilen. Dies gilt auch für Tiefgaragenzufahrten. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt an der Ortolfstraße ist Ergebnis des städtebaulichen Konzepts der Konzeptwerkstatt, das einen zentralen Anger in Kombination eines Spielplatzes auf einer Tiefgarage vorsieht und welches im Ergebnis einer intensiven Variantendiskussion auch die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet. Dabei wurden auch die erforderlichen Abstände gegenüber dem Wolfmarsteig berücksichtigt. Die möglichen Auswirkungen, die sich durch eine Reflexion der um 7,6 m bzw. 25,6 m von der Außenfahrbahnkante der Ortolfstraße zurückgesetzten Neubebauung zur Bestandsbebauung ergeben könnten, wurden ergänzend fachgutachterlich eingeschätzt. Demnach ist mit kaum wahrnehmbaren Veränderungen aufgrund von Reflexionen zu rechnen.

Die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen im Bestand ist nicht erforderlich.

(3) Wurde zur Kenntnis genommen. Zur Be- und Entlüftung sowie Rauchableitungen der Tiefgarage unter dem Anger sind insgesamt 6 Lüftungsmöglichkeiten vorgesehen. Entsprechend der gesetzlichen Vorschriften ist sicherzustellen, dass durch Garagenluft keine gesundheitlichen Belastungen der

Anwohner verursacht werden. Der geringe Verkehr innerhalb der Garage sowie die freie Lage der Nutzfläche (Windangriff) verhindert eine punktuelle Anreicherung von CO-haltiger Luft, da eine ausreichende Verdünnung durch Vermischung mit der Umgebungsluft erfolgt. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der durchschnittliche CO-Gehalt im Bereich der Spielplatzfläche am Anger den der Straßenseite nicht übersteigt.

(4) Wurde zur Kenntnis genommen. Für das Bebauungsplanverfahren wurde eine verkehrliche Standortbeurteilung erstellt, in der die verkehrstechnische Machbarkeit der Verkehrserschließung ohne zusätzliche LSA im Kreuzungsbereich Ortolfstraße / Wegedornstraße nachgewiesen wurde.

In der verkehrlichen Standortbeurteilung wurde die Leistungsfähigkeit auch für den Knotenpunkt Ortolfstraße / Wegedornstraße überprüft. Die Leistungsfähigkeit des Knotens unter den Bedingungen im Jahr 2025 kann gewährleistet werden (verkehrliche Standortbeurteilung, S. 61).

(5) Wurde zur Kenntnis genommen. Die Ortolfstraße weist mit einer Fahrbahnbreite von 5,8 m und der Nutzung für Busverkehr sowie partiell einseitigem Parken auf der Fahrbahn eine beengte Straßenraumaufteilung auf. Mögliche Nutzungsanpassungen sind nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die in der Begründung enthaltenen Angaben zur Buslinie 164 sowie 260 wurden überprüft und sind korrekt.

(6) Wurde zur Kenntnis genommen. Obstbäume: Auf der Tiefgarage im WA 5 sind im Freiflächenplan (Anlage A6 des Durchführungsvertrages) keine Obstbäume vorgesehen. Die Pflanzung von neun Sand-Birken (Flachwurzler) auf der mit mind. 80 cm überdeckten Tiefgarage ist fachlich mit der für Baumschutz zuständigen Fachbehörde des Bezirksamtes Treptow-Köpenick abgestimmt.

Straßenbäume: Der Habitus der Kiefer (Stammneigung zur Haltestelle, ungleichmäßige Krone ohne Terminale, tiefe Beastung) eignet sich in Anbetracht der geplanten Nutzung (Stellplatzreihe westlich des Baumes) nicht für den Erhalt. Die Versieglung für die Stellplätze hat Beeinträchtigungen des Kiefer-Wurzelraums (auf der Baum-Zugseite) zur Folge. Die Kiefer wächst zudem bereits in den vor der Haltestelle stehenden Straßenbaum (der wiederum zu erhalten ist) hinein.

Die geplante Ulmen-Baumreihe, deren Baumstandorte lagemäßig auf die künftige Stellplatzfläche angepasst sind, soll eine gleichmäßige, optische Quartiersabgrenzung parallel zur Ortolfstraße bilden.

(7) Wurde zur Kenntnis genommen. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Grünmaßnahmen dienen dem Ausgleich und Ersatz für naturschutzrechtliche Eingriffe und werden finanziell vom Vorhabenträger getragen und wurden im Durchführungsvertrag vom 3. August 2016 verbindlich geregelt.

#### Bürger 17. Stellungnahme vom 19.09.2016:

*(1) Die Planung von Häuserblocks mit Höhen von bis zu 13,7 m in einem Einfamilien- und Doppelhausgebiet ist unverständlich. Die bestehenden Gebäude werden um bis zu 8 m überragt.*

*(2) An das Grundstück 3283/212 grenzt das Haus 13 mit zwei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss an, es handelt sich aber um ein dreigeschossiges Gebäude. Bei einem Abstand von 4 m würde die gesamte Fläche des Bestandsgebäudes von einer dreigeschossigen Fassade bedeckt werden. Die Bewohner könnten direkt in die Zimmer schauen, was die Privatsphäre sehr beeinträchtigen würde. Weiterhin wird ein Wertverlust des Grundstückes befürchtet.*

*(3) Es ist nicht klar, ob die Infrastruktur für weitere 850 Menschen gelöst werden soll. Die verkehrliche Anbindung ist begrenzt und kann nicht erweitert werden.*

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Wurde zur Kenntnis genommen. Zur Sicherung der Planung und der Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens wurde nach der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ zwischen dem Land Berlin (vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick) und der Vorhabenträgerin (Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH) ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag am 3. August 2016 (UR-Nr. 574/2016 LF) geschlossen.

Das Vorhaben entspricht damit auch der städtebaulichen Zielstellung zur Innenentwicklung einschließlich der Umsetzung der politischen Entscheidung des Landes Berlin zur Wohnungsbaustrategie. Im Sinne einer flächenschonenden und nachhaltigen Siedlungsstruktur wird eine verdichtete und kleinteilige Bebauungsstruktur umgesetzt. Eine bauliche Entwicklung nur mit eingeschossigen Wohngebäuden würde den städtebaulichen Zielen, einschließlich der erforderlichen Umsetzung der Wohnungsbaustrategie des Landes Berlin, nicht entsprechen.

Das Gebiet an der Ortolfstraße wurde bereits 1991 im „städtebaulich-landschaftsplanerischen Rahmenplan Rudow-Süd, Altglienicke, Schönefeld“ (RAS 1991) als Wohnstandort vorgesehen. Die Neubebauung sollte sich in Wohnform, Gebäudetypen und Dichte von der umliegenden, vorwiegend durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägten städtebaulichen Struktur unterscheiden.

Das städtebauliche Konzept als Grundlage für den vorhabenbezogenen B-Plan XV-29 b VE ist Ergebnis einer intensiven Variantendiskussion und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan Berlin entwickelbar.

Durch die Ausbildung von 12 Wohnhöfen um einen begrünten und öffentlich begehbaren Anger bzw. die innere Erschließung (Mischverkehrsfläche) wird eine differenzierte Gliederung des Wohnquartiers vorgenommen.

Bezogen auf die Maßstäblichkeit der geplanten Gebäudehöhen wird darauf hingewiesen, dass die angrenzende Gebäudestruktur mit einer überwiegenden Eingeschossigkeit mit hohem Satteldach (Firsthöhe von bis zu 9,5 m) die Höhe eines dreigeschossigen Neubaus (Gebäudehöhe ca. 9,5 m) erreicht. Im Umfeld des Vorhabengebietes befinden sich weiterhin darüber liegende Gebäudehöhen. So weist das nord-östlich angrenzende zweigeschossige Bestandsgebäude Wegedornstraße 186 eine Firsthöhe von 13,7 m und eine Traufhöhe von 8,4 m auf. Drei- und viergeschossige Gebäude befinden sich an der Schönefelder Chaussee 70. Diese genannten Gebäudehöhen entsprechen auch den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XV-28 (GVBl. vom 15. Juli 2006, Seite 785) und wurden als planerische Orientierung herangezogen.

Zur Vermittlung der Gebäudehöhen sieht das städtebauliche Konzept des Vorhabens eine abgestufte Gebäudehöhenentwicklung vor. Demnach reduziert sich die im Vorhabengebiet entlang der Privatstraßen vorgesehene Gebäudehöhe von III bis III+ (Gebäudehöhe ca. 12,5 m) auf II+ (Gebäudehöhe ca. 9,3 m) an den nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen.

(2) Wurde zur Kenntnis genommen. Das Wohnungsbauvorhaben ist aus dem FNP Berlin entwickelbar und beachtet die planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen, u.a. werden die Abstandsflächen gemäß Berliner Bauordnung eingehalten. Zur Bestandsbebauung wird ein Mindestabstand von ca. 11,5 m eingehalten. Durch eine Reduzierung der Gebäudehöhen sowie der Anordnung von kleineren Gebäudetypen an den nördlichen- und südlichen Rändern wurden die Auswirkungen auf die Nachbarbebauung verringert. Weiterhin bietet ein umlaufender 2 m breiter Gehölzstreifen mit ergänzenden Baumpflanzungen (Fläche zum Anpflanzen b) eine Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken (Sichtschutz). Dadurch soll die Privatsphäre der unmittelbar angrenzenden Anwohner geschützt werden.

(3) Wurde zur Kenntnis genommen. Unter der Berücksichtigung von maximal 410 Wohneinheiten und den Richtwerten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt werden 820 Einwohner ermittelt. Die sich daraus ergebenden sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kita- und Grundschulplätze) wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens im Durchführungsvertrag vom 3. August 2016 verbindlich geregelt.

(Herstellung von Kitaplätzen durch den Vorhabenträger, Grundschulplätze sind vorhanden). Die verkehrlichen Auswirkungen wurden im Rahmen einer verkehrlichen Standortbeurteilung untersucht und im Ergebnis die verkehrstechnische Machbarkeit nachgewiesen,

18. Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V., Stellungnahme vom 21.09.2016:

*(1) Die Notwendigkeit eines erneuten Grün- und Freiflächenverlustes wird bedauert und eine umfassende Kompensation gefordert. Da das Gebiet bebaut werden soll, ist es nötig, Bebauungen in anderen naturschutzfachlich sensiblen Gebieten Berlins zu vermeiden.*

*(2) Das „Konzept zur Niederschlagsversickerung“ schlägt für alle Stellplätze Rasenfugenpflaster vor. Diese Methode ist aber nur dann geeignet, wenn diese eine Sammlung von Regenwasser in Rigolen und Ableitung in Abwasserkanäle macht, aber nicht wenn das Wasser direkt im Boden versickern soll, da Regenwasser von Stellplätzen bei zunehmenden Starkregenereignissen mit Schadstoffen belastet sein kann und eine Versickerung zu verhindern ist. Leider ist nicht zu erkennen, ob dieses System für alle Stell-/ Parkplätze eingerichtet wird. Eine Ableitung in Regenwasserkanäle sollte ebenfalls überdacht werden, um eine Belastung offener Gewässer mit durch Öl oder Benzin verunreinigten Abwässer zu verhindern.*

*(3) Unklar ist das System der Dachflächenentwässerung (Seite 18) in zwei von 12 Höfen. Wieso wird nur in zwei Höfen entwässert, wenn alle Dächer ein Gründach erhalten sollen. Sinnvoller wäre es, das Wasser in allen Höfen zur Bewässerung zu verwenden. Ebenfalls unklar bleibt, ob unbelastetes Regenwasser vor Ort zur Bewässerung verwendet wird.*

*(4) In den Unterlagen fehlen Angaben, ob für die vernichteten Brutplätze Ausgleich geschaffen wird. Auch wenn es sich überwiegend um Niststätten von gewöhnlichen Arten handelt, sollten wieder Brutmöglichkeiten geschaffen werden, da entsprechende geeignete Plätze zunehmend fehlen. Somit sollten auch sonnenabgewandte Fassaden mit heimischen Arten wie spätblühendem Efeu oder anderen rankenden Pflanzen begrünt werden. Diese bieten Insekten Nahrungsquellen und Vögeln (u.a. Girlitzen und Spatzen) Nist- bzw. Schutz- und Schlafplätze. Hecken sollten mit Arten bepflanzt werden, die Dickicht bildend sind.*

*(5) Das faunistische Gutachten von 2013 kommt zu dem Ergebnis, dass keine Nachweise bzw. Hinweise auf das Vorhandensein eines Fledermausquartieres auf der Fläche gefunden wurde. Von Anwohnern wurde jedoch berichtet, dass in den letzten zwei Jahren verstärkt Fledermäuse wahrgenommen wurden. Es ist daher fraglich, ob das Gutachten in diesem Punkt noch aktuell ist, es sollte daher eine erneute Untersuchung der Altbäume stattfinden.*

*(6) Die sehr schmalen Abstandsflächen zwischen den Wohngebäuden, den Randbereichen und den Stellplätzen lassen die Pflanzung großkroniger Bäume nur in geringem Maße zu. Daher sind eher kleinwüchsige Zierobstarten oder maximal mittelgroße Bäume vorgesehen, die selbst in einer sehr hohen Anzahl nicht die ökologische Wirkung großkroniger Bäume erreichen. Es wird daher eine Erweiterung der Fläche gefordert.*

*(7) Die Bodenaufgabe oberhalb der Tiefgaragen von mindestens 0,60 m bzw. 0,80 m ist zu gering, um großkronigen Bäumen ausreichend Halt zu geben (z.B. im Randbereich des Angers). Hier widerspricht die Angabe der Überdeckungstiefe der Planung zu Bepflanzung. Auch für die Pflanzung von Obstbäumen ist diese Deckung zu gering, da diese viel Wasser benötigen und es aufgrund der niedrigen Deckung zu starker Trockenheit des Bodens und Abgang der Bäume kommen kann. Die Deckung ist daher zu erhöhen.*

*(8) Eine Liste mit Anzahl der zu pflanzenden Bäume wäre hilfreich, um die Planung von 202 Bäumen nachzuvollziehen. Weiterhin sollte der Anteil der Baumarten aufgelistet werden.*

(9) Umweltprüfung – Schutzgüter:

- Schutzgut Mensch: Die Frage der Empfindlichkeit (S. 26) ist nicht beantwortet.
- Schutzgut Tiere: Es sind mehrere Begehungen zwischen April und August 2013 erwähnt (S. 30), jedoch ohne genaue Anzahl. Bei nur zwei Begehungen kann das Schutzgut nicht ausreichend und umfassend bewertet werden.
- Schutzgut Wasser: Dem Planungsziel der Versickerung von Niederschlagswasser von Stellplatzflächen wird nicht zugestimmt, da dieses stark belastet sein kann (S. 36). Weiterhin wird das Ziel „intensive Dachbegrünung“ nicht weiter bestimmt.
- Schutzgut Orts- und Landschaftsbild: Als Planungsziel wird u.a. der „Erhalt, Pflege und Entwicklung .... Von Hecken“ genannt. Aus den Planunterlagen ist jedoch nicht ersichtlich, wo solche Hecken erhalten bleiben (S. 39).

(10) Umweltprüfung – Auswirkungen:

- auf Schutzgut Tiere: Die genannte Schaffung von neuen Biotopflächen (S. 43 f.), die z.T. Ersatzlebensräume bieten, fällt bei genauerer Betrachtung gering aus. Die neu geschaffenen Flächen dienen überwiegend fliegenden Insekten, Vögel sollen in angrenzende bereits bebaute Gebiete ausweichen. Es fehlen Größenangaben für die erwähnten neuen Biotopflächen. Weiterhin sollen die Höfe gepflastert und neu gepflanzte Bäume überwiegend kleinkronig sein werden. Neue Hecken sollen geschaffen werden, diese sind jedoch nur dann als Lebensräume geeignet, wenn sie Dickicht bildend ausgeprägt sind. Die Planungen sollten dahingehend überarbeitet und konkretisiert werden.
- Grundlage für die Einstufung des Gebietes für den Biotopverbund als übergeordnet unbedeutende (Null) bzw. als nicht vorhanden sind die Angaben im „Programmplan Biotop- und Artenschutz“ des Landschaftsprogramms von 1994 (aktueller Stand 2016). Da dieser veraltet ist, kann er nicht zur Bewertung herangezogen werden. Aktuelle Bewertungen sind einzubeziehen. Auch ohne diese Aktualisierung ist anhand des Luftbildes eine Biotopfunktion festzustellen. Diese liegt versetzt zwischen dem Landschaftspark Altglienicke und diversen nördlich und östlich gelegenen kleineren Grün- bzw. Freiflächen. Somit ist das Plangebiet ein Teil des Verbundsystems. Nach der Bebauung verbleibt nur ein wesentlich schmaler und vielfrequenterere Verbindung. Daher sollte die Bewertung für den Biotopverbund überarbeitet und aktualisiert werden.
- Das Plangebiet sollte mit einer durchdachten Strukturierung der Bepflanzungen (Strauchgruppen) als Deckungsmöglichkeiten und möglichst vielen Freiflächen, die eine Flucht ermöglichen, wildtierfreundlicher gestaltet werden. Weiterhin sollte insektenfreundliches Licht an Häusern und Straßen empfohlen werden.

(11) Textliche Festsetzungen: In den TF 16 bis 21 sollten die Sätze „Bepflanzungen sind zu erhalten ..“ um „dauerhaft zu erhalten“ erweitert werden.

(12) Karten „Vor-nach-Eingriff“ (Anhang 6.4):

- In der Karte „Schutzgut Boden“ entsteht durch die Farben der Eindruck, dass kaum Veränderungen erfolgen (orange, gelb). Dies verfälscht die Wahrnehmung der tatsächlichen Ergebnisse des hohen Versiegelungsgrades und sollte daher geändert werden.
- In der Karte „Schutzgut Klima“ sind sämtliche Flächen als kleinklimatisch positiv wirksame Flächen dargestellt. Die wird für nicht zutreffend erachtet, da die Höfe gepflastert und die Dächer zu 60% begrünt sind.

Aus der Pflanzliste sind die Arten *Acer platanoides*, *Corylus colurna* und *Tilia tomentosa* zu streichen, da es sich um nicht heimische Arten handelt, deren Verbreitung nicht gefördert werden sollte.

Abwägung des Bezirksamtes:

(1) Wurde zur Kenntnis genommen. Die Bilanzierung der mit der Planung verbundenen naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt in Anlehnung an das „Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“ („ausführliches Verfahren“, Stand Mai 2013). Der Kompensationsbedarf wurde im Fachgutachten Umweltprüfung schutzgutbezogen ermittelt, das Bewertungsergebnis wurde in die Abwägung aller Belange eingestellt. Die Erforderlichkeit planexterner Ausgleichsmaßnahmen zur Freihaltung dieser Flächen von Bebauung wurde im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander nicht weiter verfolgt.

(2) Wurde zur Kenntnis genommen. Alle Stellplatzflächen entwässern über ein Gefälle von ca. 2,0% zu den Straßen und in die Pflasterrinnen. Das möglicherweise belastete Niederschlagswasser der Stellplätze wird somit auch über die Pflasterrinnen den Versickerungsanlagen (Mulden-Rigolen-Systeme, Innodrain und Rigolenboxen mit vorgeschaltetem Filtersystem) zugeführt. Das Versickerungskonzept wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D (Wasserbehörde) mit Schreiben vom 6. Juli 2016 grundsätzlich bestätigt.

Die gänzliche Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet kann aufgrund der geringen Bodendurchlässigkeit nicht gewährleistet werden. Das Versickerungskonzept sieht daher in Abstimmung mit den Berliner Wasserbetrieben eine Rückhaltung, Versickerung und Einleitung eines Teils des anfallenden Niederschlagswassers vor.

(3) Wurde zur Kenntnis genommen. Missverständnis zu Seite 18 der Begründung: Alle Gebäudedächer werden eine extensive Dachbegrünung erhalten. Grundsätzlich kann man sagen, dass je eine Dachhälfte eines Gebäudes zum Hof und eine zum Garten entwässert wird. In den Höfen wird das Niederschlagswasser immer in die Rigolenboxen geleitet. In den Gartenbereichen wird das Niederschlagswasser entweder in ein Mulden-Rigolen-System geleitet (bei natürlichem Bodenanschluss) oder auf die 15cm starke Kiesschicht (Speichervolumen) auf den Tiefgaragendächern. Um einen möglichst geringen Zufluss zu den öffentlichen Regenwasserkanälen zu schaffen, wird das Rückhaltevolumen auf den Tiefgaragendächern durch eine darüberliegende Mulde oder einen Leitungsanschluss an die in den Höfen gelegenen Rigolen erhöht. Die Kiesschicht auf den Tiefgaragendächern kann nicht in allen Fällen an eine Rigole angeschlossen werden. Wenn zu beiden Seiten der Tiefgarage ein Gebäude steht, ist der Anschluss zum Hof nicht auf kurzem Wege möglich. Bei Tiefgaragen, die zwischen 4 kleineren Gebäuden liegen, kann ein Leitungsanschluss an 2 Höfe hergestellt werden.

(4) Wurde zur Kenntnis genommen. Die fachgutachterlich festgestellten Brutplätze werden ausschließlich von Arten der Kategorien Baum- und Gebüschbrüter genutzt. Für beide Brut-Kategorien werden durch die festgesetzten Grünmaßnahmen ausreichend neue geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen bzw. auch bestehende Gehölzstrukturen erhalten.

Aufgrund der hohen Fensteranteile und der eingeschnittenen Loggien an den Gebäudeecken in den Fassaden der Wohngebäude ist eine Fassadenbegrünung nicht vereinbar mit dem städtebaulichen und architektonischen Konzept.

Die empfohlenen Pflanzlisten des Fachgutachtens Umweltprüfung enthalten bereits einige Gehölz-Arten, die Dickicht-bildend sind (z.B. Schlehe, Hundsrose, Weißdorn, Brombeere).

(5) Wurde zur Kenntnis genommen. Gemäß faunistischem Fachgutachten von Oktober 2013 waren alle potenziell als Fledermaus-Quartier geeigneten Bäume abgesucht -, aber keine Nachweise bzw. Hinweise auf vorhandene Quartiere gefunden worden. Innerhalb des Vorhabengebietes sind nach fachgutachterlicher Einschätzung keine als Fledermausquartiere geeigneten Strukturen vorhanden. Dieser Befund wurde durch das Fehlen von Höhlenbrütern im Vorhabengebiet bestätigt. Das Gebiet überfliegende und als Nahrungs- bzw. Jagdgebiet nutzende Tiere können - laut Fachgutachter - ihre Quartiere in den Gebäuden und Altbäumen der umliegenden Grundstücke haben. Die in der Umweltprüfung wiedergegebene fachgutachterliche Aussage hinsichtlich Flugaktivitäten über dem Vorhabengebiet steht den in der Stellungnahme geschilderten Flugbeobachtungen nicht entgegen.

(6) Wurde zur Kenntnis genommen. Größere Abstandsflächen zum Zwecke vermehrter Pflanzung von großkronigen statt kleinkronigen Bäume stehen dem städtebaulich beabsichtigten Verdichtungsgrad entgegen.

Ein Großteil der ökologischen Funktionen großkroniger Bäume kann jedoch auch durch eine größere Anzahl klein- und mittelkroniger Bäume ersetzt werden (Verdunstung, Schattenspende, Staubfilterung, Lebensraum, Frischluft). Der erforderliche kleinräumige Luftaustausch sowie auch der Aspekt von Wohnraumverschattung und Verschattung angrenzender Wohnbebauung wird bei der Positionierung der Neupflanzungen berücksichtigt.

(7) Wurde zur Kenntnis genommen. Erdüberdeckung der Tiefgaragen: Auf den kleineren Tiefgaragen in den Gartenbereichen der allgemeinen Wohngebiete WA 1-4 sind keine Baumpflanzungen auf den 60cm überdeckten Tiefgaragen vorgesehen. Die Resista-Ulmen entlang der Privatstraßen stehen teilweise an den Rändern der Tiefgaragen und haben somit teilweise Bodenanschluss. Dennoch ist ein System zur Verankerung der Wurzelballen vorgesehen, um die Stabilität der Pflanzung zu gewährleisten. Die Auswahl der Birken auf der Tiefgarage wurde mit dem FB Naturschutz des Bezirks abgestimmt und bestätigt.

Die Tiefgarage in WA 5 (unter dem Anger) erhält eine Erdüberdeckung von 80cm, darunter befindet sich noch eine 20cm starke Kiesschicht zur Speicherung von Niederschlagswasser. Gemäß den Angaben der Hersteller für Dachbegrünungssubstrate können kleine Bäume bereits ab 60cm Erdüberdeckung gepflanzt werden. Den größeren Birken auf dem Anger steht damit etwas mehr Raum zur Verfügung und durch ihre Lage an den Rändern der Tiefgarage können sich die Wurzeln weiter ausbreiten. Für die Standfestigkeit wird ein Verankerungssystem vorgesehen.

(8) Wurde zur Kenntnis genommen. Die Anzahl der erforderlichen Baumpflanzungen ergibt sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen und der entsprechenden Bezugsfläche im Bauantragsverfahren. Der Anteil der Baumarten kann im Rahmen eines Planverfahrens nicht festgesetzt werden. Eine Ausweisung der Baumarten erfolgt im Freiflächenplan, der Bestandteil des Durchführungsvertrages vom 3. August 2016 (Anlage A6) ist.

(9) Wurde zur Kenntnis genommen. Der Empfindlichkeits-Aspekt beim Schutzgut Mensch bzgl. des Themas Lärm, hier die Einhaltung von Orientierungswerten gemäß DIN 18005, wurde wie u.a. in Kap. 3.1.1 (FG UP) beschrieben, umfänglich geprüft und in der Planung berücksichtigt.

Die faunistische Untersuchung umfasste gemäß Kap. 5.2 des Anhangs 6.6 (Faunistischer Fachbeitrag) vor allem für die Artengruppe der Vögel fünf Begehungen.

Die Versickerung des auf Stellplatzflächen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über Flächen mit mindestens 30 cm Oberbodenauftrag, d.h. über eine belebte Bodenpassage und ist Bestandteil des Versickerungskonzepts, für welches eine grundsätzliche Bestätigung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D (Wasserbehörde) mit Schreiben vom 06.07.2016 vorliegt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine intensive, sondern extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Erhalt, Pflege und Entwicklung von Hecken erfolgen vor allem in den am nördlichen und südlichen Plangebietsrand anzulegenden Gehölzstreifen (Pflanzbindungsfläche Fläche b). Diese sind und werden von Gehölzarten geprägt, die auch Dickichte bilden können. Zudem stellt der Freiflächenplan weitere Heckenstrukturen im Bereich der Gartenflächen dar.

(10) Wurde zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der Umweltprüfung werden Annahmen hinsichtlich der künftigen Vegetationsflächen-Anteile getroffen. Es wird angenommen, dass in den Wohngebieten WA 1 bis WA 4 künftig Rasen und Beete etwa 75 % der unversiegelten Grundstücksfreiflächen einnehmen und Sträucher sowie Hecken etwa 25 %. In Bezug auf die Grundstücksfläche sind künftig folglich ca. 10 % von strauchigen Gehölzflächen geprägt. Sämtliche künftige Vegetationsstrukturen stellen nicht nur für fliegende Insekten sondern auch für die im Bestand festgestellten Vogelarten geeignete Lebensraumstrukturen dar. Die bilanzierten Flächengrößen für die jeweiligen Vegetations-Kategorien



gemäß dem ausführlichen Verfahren zur Ermittlung und Bewertung von Eingriffen im Land Berlin können im Fachgutachten Umweltprüfung der Tabelle 9 entnommen werden. Der Freiflächenplan ist Anlage des Durchführungsvertrages vom 3. August 2016 und stellt sämtliche geplanten Vegetationsstrukturen dar, es sind sowohl Baumpflanzungen als auch Strauch- und Heckenpflanzungen klar differenziert.

Die artenschutzrechtlichen und fachbehördlichen Vorgaben wurden bei der Umweltprüfung und bei der Festsetzung von Maßnahmen entsprechend ihrer Erforderlichkeit berücksichtigt.

Die der Bestandsbewertung in Kap. 2.2.2 (Aspekt: Biotopverbund) des FG Umweltprüfung zugrunde gelegte Kartendarstellung des FIS-Brokers („LaPro Grundlagen: Zielartenverbreitung“) ist im Zuge der LaPro-Fortschreibung 2016 nicht aktualisiert oder verändert worden (sie ist weiterhin als potenzielle Kernfläche dargestellt). Die fachliche Einschätzung hinsichtlich der eingeschränkten Biotopverbundfunktion wird weiterhin vertreten. Durch den künftig hohen Durchgrünungsgrad und Gartenanteil, durch Dachbegrünung, lineare und punktuelle Gehölzpflanzungen sowie durch die Verwendung einer Gehölzliste wird eine grundsätzliche Vernetzungsfunktion umgesetzt. Eine weitergehende flächige Ausweisung von Biotopverbundflächen steht der stadtpolitischen Zielsetzung zur Innenentwicklung und Schaffung von Wohnraum, insbesondere zur Realisierung von bezahlbarem Mietwohnraum durch sozialverträgliche und bedarfsgerechte Wohnungsgrößen entgegen.

Durch die Ausbildung von 12 Wohnhöfen um einen begrünten und öffentlich begehbaren Anger bzw. die zentrale Mischverkehrsfläche wird eine differenzierte Gliederung des Wohnquartiers vorgenommen, für eine weitere Forderung zur Umsetzung wildtier- und insektenfreundlicher Maßnahmen fehlt die Rechtsgrundlage.

(11) Wurde zur Kenntnis genommen. Die derzeitigen Formulierungen der textlichen Festsetzungen sowie die Übernahme der Pflanzverpflichtungen in den Durchführungsvertrag sichern bereits den dauerhaften Erhalt der bilanzierten Pflanzmaßnahmen.

(12) Wurde zur Kenntnis genommen. Die Farbgebung in der Karte „Schutzgut Boden“ differenziert die unterschiedlichen Erfüllungsgrade bodenökologischer Funktionen in ausreichendem Maße. Orange Flächen erfüllen im Gegensatz zu voll versiegelten Flächen weiterhin bodenökologische Teilfunktionen.

In der Karte „Schutzgut Klima“ sind nur Vegetationsflächen mit einer Schraffur (für kleinklimatisch positiver Wirksamkeit) versehen, d.h. die Flächen, die weder teil- noch vollversiegelt sind. Dachbegrünungen zählen ebenfalls zu den Vegetationsflächen. Versiegelte Flächen sind bereits ausgespart.

Bei der Erstellung der Pflanzliste wurden vorrangig heimisch standortgerechte Arten sowie der Freiflächenplan berücksichtigt. Eine Streichung der erwähnten nicht heimischen Arten ist nicht sinnvoll, da die Pflanzliste nur empfehlenden Charakter hat und diese Baumarten im Freiflächenplan Inhalt sind. Außerdem liegen keine besonderen städtebaulichen Gründe für eine verbindliche Regelung in diesem Bereich des Ortsteiles Altglienicke vor.

#### 19. Stellungnahme Berliner Verkehrsbetriebe BVG vom 07.09.2016

*Bereich Produktplanung: Es werden keine relevanten Hinweise zum B-Plan gemacht. Das Vorhaben ist bekannt und wird bei der weiteren Angebotsplanung berücksichtigt.*

*Bereich Omnibus: Zu den Planungen bestehen keine Bedenken. Vorsorglich wird auf den Omnibusverkehr im Planbereich hingewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass die Arbeiten so ausgeführt werden, dass die dort verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können. Bei entsprechenden Maßnahmen, die den Omnibusverkehr einschränken können, wird gebeten bei Umleitungen 12 Wochen und bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vorher vor Baubeginn einen Ortstermin anzuberaumen.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wird über die Inhalte informiert. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

20. Stellungnahme IT – Dienstleistungszentrum Berlin ITDZ-Berlin vom 03.05.2016

*Aufgrund des eingereichten Planentwurfs haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen sind.*

Abwägung des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Zusammenfassung der Ergebnisse zu Änderungen/ Ergänzungen der Bebauungsplanunterlagen**

Im Ergebnis der Abwägung werden folgende redaktionelle Änderungen der Begründung, Teil Umweltbericht sowie des Fachgutachtens Umweltprüfung und des Projekt- und Freiflächenplans vorgenommen:

- Im Projekt- und Freiflächenplan wird im allgemeinen Wohngebiet WA 2, nord-westlich des Hauses 13, die Baumart geändert und statt eines Feld-Ahorns eine Birke vorgesehen. Dadurch soll die Verschattung auf dem angrenzenden Grundstück verringert werden.
- In der Begründung und dem Fachgutachten Umweltprüfung werden Angaben zu Richtlinien zur Landschaftspflege redaktionell angepasst.

Redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 11

Da der Begriff „notwendige Fenster“ in der aktuellen Bauordnung Berlin (BauO Bln) nicht mehr definiert wird und somit unbestimmt ist, erfolgte nach Rücksprache mit SenStadtUm II C in der textlichen Festsetzung Nr. 11 eine redaktionelle Änderung des Begriffes durch „.... mit je mindestens einem Fenster“.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 3. Januar 2017 (BA-Vorlage 17/17) das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

**3.7. Festsetzung**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-29b VE nebst Begründung und der Entwurf der Rechtsverordnung wurden am 3. Januar 2017 (BA-Vorlage Nr. 17/17) durch das Bezirksamt beschlossen.

Mit Schreiben vom 16. Januar 2017 erfolgte das Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AG-BauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Im Ergebnis wurden mit Schreiben vom 28.03.2017 keine Beanstandungen festgestellt, so dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan XV-29b VE gem. § 6 Abs. 3 AG-BauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 30.03.2017 (Drs Nr. VIII/0137; Beschluss Nr. 0060/06/17) den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-29b VE nebst Begründung und den Entwurf

der Rechtsverordnung beschlossen.

Die Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-29b VE wurde am 4.04.2017 durch das Bezirksamt beschlossen und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Nr. 10 vom 13. April 2017, Seite 291 öffentlich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan XV-29b VE ist seit dem 14. April 2017 rechtskräftig.

## B. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

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

**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 zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)

Aufgestellt:

Bezirksamt Treptow-Köpenick  
Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung  
Stadtentwicklungsamt  
FB Stadtplanung

Berlin, März 2017

Rainer Hölmer

Bezirksstadtrat

Sabine Tillack

Leiterin des Fachbereich Stadtplanung

## **Anhang**

Anhang 1: Textliche Festsetzungen

Anhang 2: Pflanzliste zum Bebauungsplan XV-29b VE vom Juli 2016

## **1: Textliche Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung**

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
2. Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist die festgesetzte Fläche für eine Tiefgarage eine Fläche für eine Gemeinschaftstiefgarage im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 des Baugesetzbuches zugunsten der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4.
3. Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist die Fläche mit der Bezeichnung ABCDEFA als begrünte und begehbare Fläche mit Kinderspielplatz anzulegen und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
4. Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplans) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **Maß der baulichen Nutzung**

5. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Terrassen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
  - im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis zu einer Grundfläche von insgesamt 3.500 m<sup>2</sup>,
  - im allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zu einer Grundfläche von insgesamt 7.500 m<sup>2</sup>,
  - im allgemeinen Wohngebiet WA 3 bis zu einer Grundfläche von insgesamt 6.700 m<sup>2</sup>,
  - im allgemeinen Wohngebiet WA 4 bis zu einer Grundfläche von insgesamt 3.900 m<sup>2</sup> überschritten werden.
6. Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist die Anlage einer Gemeinschaftstiefgarage und einer Wegefläche entlang der Privatstraße 2 mit Ausnahme der Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung a mit einer maximalen Grundfläche von 2.050 m<sup>2</sup> zulässig.
7. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung e keine weiteren Geschosse oberhalb des dritten Vollgeschosses zulässig.
8. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist innerhalb der Fläche STUVS für bauliche Anlagen eine Mindesthöhe von 9,5 m über Oberkante Gehweg einzuhalten.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

9. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen (Balkone, Loggien und architektonische Gliederungen) außerhalb der Baugrenze um bis zu 0,8 m auf maximal 30 vom Hundert der gesamten Außenwandlänge des Gebäudes zugelassen werden.

10. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 5 sind Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig.

### **Immissionsschutz**

11. Zum Schutz vor Lärm muss in Wohnungen mit Außenwänden entlang der Linien G-I-J-L, M-O-P-R, S-T-U und X-Y mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit je mindestens einem Fenster von den benannten Abschnitten abgewandt sein. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die nur entlang der Linien G-I-J-L, M-O-P-R, S-T-U-V, W-X und X-Y orientiert sind, sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.
12. Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w, res}$  nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens
- 45 dB entlang der Linien I-J sowie O-P und
  - 40 dB entlang der Linien G-I, J-L, M-O, P-R, S-T-U sowie X-Y
- aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
13. Zum Schutz vor Lärm sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen, wie Balkone, Loggien, entlang der Linien H-I-J-K, N-O-P-Q und T-U nur in baulich geschlossenen Ausführungen (Verglasung) zulässig.

### **Grünfestsetzungen**

14. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
15. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind insgesamt mindestens 60% der Dachflächen als flach oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 5° auszubilden und extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.
16. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Tiefgaragen mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m und im allgemeinen Wohngebiet WA 5 von mindestens 0,80 m zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Kinderspielplätze, Fahrradabstellflächen und Wegeflächen überdeckt werden.
17. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger, heimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.
18. Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist mit Ausnahme der Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung a je 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger, heimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

19. Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist auf der Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung a eine extensive Wiese anzulegen und sind mindestens 7 hochstämmige Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 14 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
20. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind die Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung b unter Einbeziehung der vorhandenen heimischen, standortgerechten Sträucher in der Weise mit Sträuchern zu bepflanzen, dass der Eindruck eines strukturreichen, dichten Gehölzstreifens entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
21. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind die festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei den anzupflanzenden Einzelbäumen sind folgende Arten zu verwenden:
  - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
  - Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
  - Walnuss (*Juglans regia*)
  - Feldahorn (*Acer campestre*).

### **Gestaltungsregelungen**

22. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

### **Sonstige Festsetzungen**

23. Die Flächen c und d sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
24. Die privaten Verkehrsflächen der Privatstraßen 1 und 2 sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die privaten Verkehrsflächen der Privatstraßen 1, 2 und 3 sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
25. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

### **Hinweis:**

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 15 bis 20 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigelegten Pflanzliste vom Juli 2016 empfohlen.

Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Stadtentwicklungsamt, FB Vermessung zur Einsichtnahme bereitgehalten.



**2: Pflanzliste zum Bebauungsplan XV-29b VE vom Juli 2016**

| <b>Bäume (botanische Bezeichnung)</b>                                                           | <b>Deutsche Bezeichnung</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Acer campestre                                                                                  | Feld-Ahorn                  |
| Acer platanoides                                                                                | Spitz-Ahorn                 |
| Betula pendula                                                                                  | Hänge-Birke                 |
| Carpinus betulus                                                                                | Hainbuche                   |
| Corylus colurna                                                                                 | Türkische Baum-Hasel        |
| Juglans regia                                                                                   | Walnuss                     |
| Malus sylvestris                                                                                | Holzapfel                   |
| Malus domestica 'Alkmene'                                                                       | Apfel-Sorte                 |
| Malus domestica 'Goldparmene'                                                                   | Apfel-Sorte                 |
| Malus domestica 'Jakob Lebel'                                                                   | Apfel-Sorte                 |
| Malus domestica 'Roter Boskoop'                                                                 | Apfel-Sorte                 |
| Malus domestica 'Roter Eiserapfel'                                                              | Apfel-Sorte                 |
| Prunus avium                                                                                    | Süßkirsche                  |
| Prunus avium 'Büttner's Rote Knorpelkirsche'                                                    | Kirsch-Sorte                |
| Prunus avium 'Schneider's späte Knorpelkirsche'                                                 | Kirsch-Sorte                |
| Prunus cerasus                                                                                  | Sauerkirsche                |
| Prunus domestica                                                                                | Pflaume                     |
| Prunus domestica 'Hauszwetschge'                                                                | Pflaumen-Sorte              |
| Prunus domestica 'Wangenheimer Frühzwetschge'                                                   | Pflaumen-Sorte              |
| Quercus petraea                                                                                 | Trauben-Eiche               |
| Quercus robur                                                                                   | Stiel-Eiche                 |
| Salix caprea                                                                                    | Sal-Weide                   |
| Sorbus aucuparia                                                                                | Eberesche                   |
| Tilia cordata                                                                                   | Winter-Linde                |
| Tilia tomentosa 'Brabant'                                                                       | Brabanter Silber-Linde      |
| Ulmus glabra                                                                                    | Berg-Ulme                   |
| Ulmus laevis                                                                                    | Flatter-Ulme                |
| Ulmus minor                                                                                     | Feld-Ulme                   |
| Ulmus x Hybride *                                                                               | Hybrid-Ulme *               |
| Ulmus resista 'Regal' *                                                                         | Resista-Ulme 'Regal' *      |
| * Resista- und Hybrid-Ulme sind zur Verwendung als Straßenbegleitende Baumpflanzung vorgesehen. |                             |
| <b>Sträucher</b>                                                                                |                             |
| Carpinus betulus                                                                                | Hainbuche                   |
| Cornus sanguinea                                                                                | Roter Hartriegel            |

|                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| <i>Corylus avellana</i>    | Haselnuss               |
| <i>Crataegus monogyna</i>  | Eingrifflicher Weißdorn |
| <i>Cytisus scoparius</i>   | Besenginster            |
| <i>Frangula alnus</i>      | Faulbaum                |
| <i>Euonymus europaea</i>   | Gemeiner Spindelstrauch |
| <i>Prunus spinosa</i>      | Schlehe                 |
| <i>Rhamnus catharticus</i> | Purgier-Kreuzdorn       |
| <i>Ribes nigrum</i>        | Schwarze Johannisbeere  |
| <i>Ribes rubrum</i>        | Rote Johannisbeere      |
| <i>Rosa canina</i> agg.    | Hunds-Rose              |
| <i>Rubus fruticosus</i>    | Brombeere               |
| <i>Rubus idaeus</i>        | Himbeere                |
| <i>Salix caprea</i>        | Sal-Weide               |
| <i>Salix purpurea</i>      | Purpur-Weide            |
| <i>Salix viminalis</i>     | Korb-Weide              |
| <i>Sambucus nigra</i>      | Schwarzer Holunder      |
| <i>Viburnum lantana</i>    | Wolliger Schneeball     |
| <i>Viburnum opulus</i>     | Gemeiner Schneeball     |

### Pflanzen für Dachbegrünung

| Kräuter                       |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| <i>Agrostis capillaris</i>    | Rot-Straußgras              |
| <i>Allium montanum</i>        | Berglauch                   |
| <i>Allium schoenoprasum</i>   | Schnittlauch                |
| <i>Antennaria dioica</i>      | Katzenpfötchen              |
| <i>Anthemis tinctoria</i>     | Färber-Kamille              |
| <i>Arenaria serpyllifolia</i> | Quendelblättriges Sandkraut |
| <i>Biscutella laevigata</i>   | Glattes Brillenschötchen    |
| <i>Cerastium arvense</i>      | Acker-Hornkraut             |
| <i>Campanula rotundifolia</i> | Rundblättrige Glockenblume  |
| <i>Dianthus armeria</i>       | Rauhe Nelke                 |
| <i>Erodium cicutarium</i>     | Reiherschnabel              |
| <i>Erophila verna</i>         | Hungerblümchen              |
| <i>Euphorbia cyparissis</i>   | Zypressen-Wolfsmilch        |
| <i>Filipendula vulgaris</i>   | Kleines Mädesüß             |
| <i>Fragaria vesca</i>         | Walderdbeere                |
| <i>Geranium robertianum</i>   | Ruprechtskraut              |
| <i>Globularia punctata</i>    | Echte Kugelblume            |

| <b>Kräuter</b>                   |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| <i>Helianthemum nummularium</i>  | Sonnenröschen                    |
| <i>Hieracium pilosella</i>       | Kleines Habichtskraut            |
| <i>Jasione montana</i>           | Berg-Sandglöckchen, Berg-Jasione |
| <i>Legusia speculum-verneris</i> | Frauenspiegel                    |
| <i>Linum perenne</i>             | Blauer Staudenlein               |
| <i>Papaver argemone</i>          | Sandmohn                         |
| <i>Petrorhagia saxifraga</i>     | Felsennelke                      |
| <i>Potentilla argentea</i>       | Silber-Fingerkraut               |
| <i>Potentilla verna</i>          | Frühlings-Fingerkraut            |
| <i>Prunella grandiflora</i>      | Große Braunelle                  |
| <i>Sedum acre</i>                | Scharfer Mauerpfeffer            |
| <i>Sedum album</i>               | Weißer Mauerpfeffer              |
| <i>Sedum reflexum</i>            | Tripmadam, Felsen-Fetthenne      |
| <i>Sedum sexangulare</i>         | Milder Mauerpfeffer              |
| <i>Sedum spurium</i>             | Kaukasus-Fetthenne               |
| <i>Silene nutans</i>             | Nickendes Leimkraut              |
| <i>Silene vulgaris</i>           | Gemeines Leimkraut               |
| <i>Thymus pulegioides</i>        | Gewöhnlicher Thymian             |
| <i>Thymus serpyllum</i>          | Sand-Thymian                     |
| <i>Trifolium arvense</i>         | Hasen-Klee                       |
| <i>Veronica teucrium</i>         | Großer Ehrenpreis                |
| <b>Gräser</b>                    |                                  |
| <i>Briza media</i>               | Zittergras                       |
| <i>Cares flacca</i>              | Blaugrüne Segge                  |
| <i>Corynephorus canescens</i>    | Silbergras                       |
| <i>Deschampsia flexuosa</i>      | Draht-Schmieie                   |
| <i>Festuca brevipila</i>         | Rauhblatt-Schwingel              |
| <i>Festuca ovina</i>             | Schaf-Schwingel                  |
| <i>Festuca pallens</i>           | Blasser Schafschwingel           |
| <i>Koeleria glauca</i>           | Kleine Kammschmieie              |
| <i>Luzula campestris</i>         | Feld-Hainsimse                   |
| <i>Melica ciliata</i>            | Wimper-Perlgras                  |
| <i>Phleum phleoides</i>          | Steppen-Lieschgras               |
| <i>Poa compressa</i>             | Platthalm-Rispengras             |