

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-11 VE**

**für das Grundstück Am Maria-Jankowski-Park 2/6,**

**im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick**

## **BEGRÜNDUNG**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Oktober 2019



## Inhaltsverzeichnis

|             |                                                                         |           |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A.</b>   | <b>Begründung .....</b>                                                 | <b>5</b>  |
| <b>I.</b>   | <b>Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen.....</b> | <b>5</b>  |
| 1.          | Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung .....                     | 5         |
| 2.          | Beschreibung des Plangebiets (Vorhabengebiet) .....                     | 6         |
| 2.1         | Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung .....                    | 6         |
| 2.2         | Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....                         | 7         |
| 2.3         | Städtebauliche Situation und Bestand .....                              | 8         |
| 2.4         | Geltendes Planungsrecht.....                                            | 9         |
| 2.5         | Verkehrerschließung .....                                               | 9         |
| 2.6         | Technische Infrastruktur .....                                          | 9         |
| 2.7         | Denkmalschutz .....                                                     | 10        |
| 3.          | Planerische Ausgangssituation .....                                     | 11        |
| 3.1         | Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....                              | 11        |
| 3.2         | Flächennutzungsplan.....                                                | 11        |
| 3.3         | Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm.....                        | 12        |
| 3.4         | Stadtentwicklungsplanung (StEP).....                                    | 14        |
| 3.5         | Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen .....          | 16        |
| 3.6         | Bereichsentwicklungsplanung.....                                        | 19        |
| 3.7         | Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen.....          | 19        |
| 4.          | Entwicklung der Planungsüberlegungen .....                              | 20        |
| <b>II.</b>  | <b>Planinhalt und Abwägung .....</b>                                    | <b>21</b> |
| 1.          | Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....                      | 21        |
| 1.1         | Intention des Plans / Planungsziele .....                               | 21        |
| 1.2         | Vorhabendarstellung.....                                                | 21        |
| 2.          | Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....                       | 22        |
| 3.          | Begründung der Festsetzungen.....                                       | 22        |
| 3.1         | Art der baulichen Nutzung .....                                         | 22        |
| 3.2         | Maß der baulichen Nutzung .....                                         | 24        |
| 3.3         | Überbaubare Grundstücksflächen .....                                    | 29        |
| 3.4         | Immissionsschutz .....                                                  | 32        |
| 3.5         | Gründordnerische Festsetzungen.....                                     | 40        |
| 3.6         | Straßenbegrenzung (öffentliche Straßenverkehrsfläche) .....             | 42        |
| 3.7         | Flächenbilanz .....                                                     | 43        |
| 3.8         | Durchführungsvertrag .....                                              | 43        |
| 4.          | Abwägung der öffentlichen und privaten Belange .....                    | 44        |
| 5.          | Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB .....                         | 47        |
| <b>III.</b> | <b>Auswirkungen der Planung .....</b>                                   | <b>49</b> |
| 1.          | Auswirkungen auf die Umwelt.....                                        | 49        |
| 2.          | Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....            | 61        |
| 3.          | Auswirkungen auf den Haushalt und die Investitionsplanung.....          | 62        |
| 4.          | Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur.....                         | 62        |
| 5.          | Auswirkungen auf den Verkehr .....                                      | 63        |
| <b>IV.</b>  | <b>Verfahren.....</b>                                                   | <b>65</b> |
| 1.          | Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....                   | 65        |
| 1.1         | Bebauungsplanverfahren 9-11.....                                        | 65        |
| 1.2         | Antrag auf Einleitung des Verfahrens .....                              | 65        |
| 1.3         | Mitteilung der Planungsabsicht .....                                    | 65        |
| 1.4         | Aufstellungsbeschluss .....                                             | 66        |

|           |                                                                             |            |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|
| 2.        | Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB.....          | 66         |
| 3.        | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....    | 70         |
| 4.        | Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....                 | 104        |
| 5.        | Festsetzung .....                                                           | 124        |
| <b>B.</b> | <b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>                                               | <b>125</b> |
| <b>C.</b> | <b>ANHANG.....</b>                                                          | <b>126</b> |
| 1.        | Textliche Festsetzungen .....                                               | 126        |
| 2.        | Pflanzliste zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE vom 21.März 2018... | 104        |
| 3.        | Vorhaben mit Freiraumplanung, Stand Februar 2018, (unmaßstäblich) .....     | 132        |

**A. Begründung**

**I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

**1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung**

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE ist die Entwicklung eines Wohnstandorts im Sinne einer baulichen Nachverdichtung unter Einbeziehung einer denkmalgeschützten Villa („Ötting-Villa“) auf dem Grundstück Am Maria-Jankowski-Park 2/6 (Flurstück 74) im Ortsteil Köpenick. Mit der geplanten Nachverdichtung von Wohnbebauung wird auf einen erheblichen Wohnraumbedarf in Berlin reagiert. Geplant ist die Errichtung von zwei mehrgeschossigen Wohngebäuden sowie der Erhalt, die Sanierung und die Nachnutzung der denkmalgeschützten Villa als Wohngebäude. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden mit Tiefgarage unter Beachtung der denkmalgeschützten Villa sowie des prägenden Freiraums gesichert werden.

Mit Schreiben vom 01.06.2016 wurde durch den Grundstückseigentümer, die M-J Park GbR die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 2 BauGB beantragt. Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat am 21. Februar 2017 beschlossen, den Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 9-11 um die Grundstücke Lindenstraße 2-7 und Joachimstraße 1-7 zu reduzieren und als vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 9-11 VE für das Grundstück Am Maria-Jankowski-Park 2/6 weiterzuführen.

Das Verfahren wird gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 werden im Planverfahren berücksichtigt.

Das Vorhabengrundstück, auf dem die denkmalgeschützte Villa („Ötting-Villa“) mit den bereits abgerissenen Anbauten steht, ist das Kernstück der ehemaligen Maulbeerplantage vor der Dammbrücke. Eine Bebauung auf dem Grundstück ist seit dem 18. Jahrhundert nachzuweisen, zu dem auch ein Wohnhaus für den Unterpächter und verschiedene Nebengebäude gehörten. Die Bebauung geht vermutlich auf den Unternehmer Ötting zurück, der das Gelände 1862/ 63 erwarb und um 1875 die heutige denkmalgeschützte Villa („Ötting-Villa“) als Anbau an die ehemaligen Landarbeiterhäuser errichten ließ. Die denkmalgeschützte Villa ist trotz ihrer kleinen Dimensionen ein hervorragendes Beispiel für die Baugesinnung der Neurenaissance.

Die ehemaligen Landarbeiterhäuser befanden sich durch jahrelange Vernachlässigung in einem solch ruinösen Zustand, dass die Wiederherstellung der Gebrauchsfähigkeit einer Neuerrichtung gleichgekommen wäre. Aus diesem Grund wurden denkmalrechtliche Belange zurückgestellt und dem Abbruch der Landarbeiterhäuser unter der Auflage zugestimmt, die Sanierungsbemühungen auf die noch zu erhaltenden Gebäudeteile der ebenfalls stark geschädigten denkmalgeschützten Villa zu konzentrieren.

Derzeit liegt das Gelände brach und ist zu weiten Teilen durch einen dichten Bewuchs gekennzeichnet. Das Vorhabengebiet ist gemäß der vorgenommenen Biotopkartierung bis auf den Bereich der Bebauung durch Baumbewuchs sowie Staudenflure geprägt. Die Umgebung der denkmalgeschützten Villa im Zentrum des Vorhabengebiets ist größtenteils unversiegelt.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist das Ziel der Planung, das derzeit ungenutzte und brachgefallende Vorhabengrundstück entsprechend des Ergebnisses des eingeschränkten Ideen- und Realisierungswettbewerbes auch zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu entwickeln, indem unter Erhalt, Sanierung und

Nachnutzung der denkmalgeschützten Villa zwei ergänzende Wohngebäude errichtet werden sollen. Mit der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Das mit dem Vorhabenträger abgestimmte städtebauliche Konzept auf der Grundlage des eingeschränkten Ideen- und Realisierungswettbewerbes (siehe Anlage C.3: Vorhaben mit Freiraumplanung“) bildet die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE.

In die Planung wird die bestehende Vegetation des Vorhabengebiets einbezogen, sodass mit Umsetzung der Planung ein großer Anteil des Baumbestands erhalten bleiben soll. Die Außenbereiche des städtebaulichen Konzepts sind daher durch die bestehenden Bäume geprägt. Zudem sieht das Konzept die Gestaltung eines Aufenthaltsbereichs einschließlich eines privaten Kinderspielplatzes im südwestlichen Grundstücksbereich vor.

Mit der Planung der Wohnnutzung ist auch ein Stellplatzangebot für die zukünftigen Nutzer verbunden. Das Vorhaben sieht die Herstellung von ca. 45 Tiefgaragenstellplätzen vor. Mit dem Vorhaben sollen in den zwei künftigen Wohngebäuden 61 Wohnungen realisiert werden. Innerhalb der denkmalgeschützten Villa sollen zudem 4 Wohnungen entstehen, sodass Wohnungsbauvorhaben insgesamt 65 Wohnungen umfassen wird. Davon soll in einer Wohnung in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt eine Kindertagespflegestelle mit fünf Plätzen eingerichtet werden.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die öffentliche Stichstraße Am Maria-Jankowski-Park. Die Zu- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage schließt direkt an dieser Straße an.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 9-11 VE soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Städtebauliche Ziele sind die Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Fläche für eine bauliche Entwicklung sowie eine Ergänzung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung mit Stellplatzflächen. Mit der Planung soll ein Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Berlin geleistet werden.

## **2. Beschreibung des Plangebiets (Vorhabengebiet)**

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

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE befindet sich im Ortsteil Köpenick des Bezirks Treptow-Köpenick und umfasst das Grundstück Maria-Jankowski-Park 2/6 mit dem Flurstück 74, Flur 465, Gemarkung Köpenick mit einer Fläche von 5477 m<sup>2</sup>.

Das Vorhabengrundstück liegt ca. einen Kilometer südwestlich des S-Bahnhofs Köpenick und weniger als 1 km von der südöstlich gelegenen Altstadt Köpenick entfernt.

Das Umfeld des Vorhabengrundstücks ist geprägt durch eine heterogene Stadtstruktur, bestehend aus Wohngebäuden, Gebäuden für Wirtschaft oder Gewerbe und Gebäude für öffentliche Zwecke. Des Weiteren befindet sich in Vorhabengebietsnähe östlich der Bahnhofstraße die öffentliche Grünanlage „Platz des 23. April“.

Nordwestlich und südwestlich grenzen Grundstücke mit neuerrichtenden vier- bis fünfgeschossige Wohngebäuden an das Vorhabengrundstück an.

Weitere Wohngebäude mit drei bis vier Geschossen sowie eine katholische Kindertagesstätte „St. Josefstift“ befinden sich entlang der Joachimstraße. Die Gebäude wurden in den Jahren 1920-1940 errichtet.

Südlich des Vorhabengrundstücks befinden sich entlang der Lindenstraße in zum Teil denkmalgeschützter Bausubstanz gemischte Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe. Die denkmalgeschützten Gebäude entstanden zwischen 1890- 1930. Das denkmalgeschützte Gebäude in der Lindenstraße Ecke Bahnhofsstraße unmittelbar südlich des Vorhabengrundstücks beherbergt die „BEST-Sabel-Oberschule“ eine private, konfessionslose Einrichtung.

Nordöstlich grenzt die öffentlich gewidmete Stichstraße Am Maria-Jankowski-Park an den Geltungsbereich an. Die Stichstraße verbindet über eine Länge von rd. 100 m das Vorhabengrundstück mit der Bahnhofsstraße. Innerhalb des Vorhabengebiets befinden sich im Bestand keine erkennbaren Zufahrten oder Zuwegungen zur Erschließung des brachgefallenden Gebäudebestands.

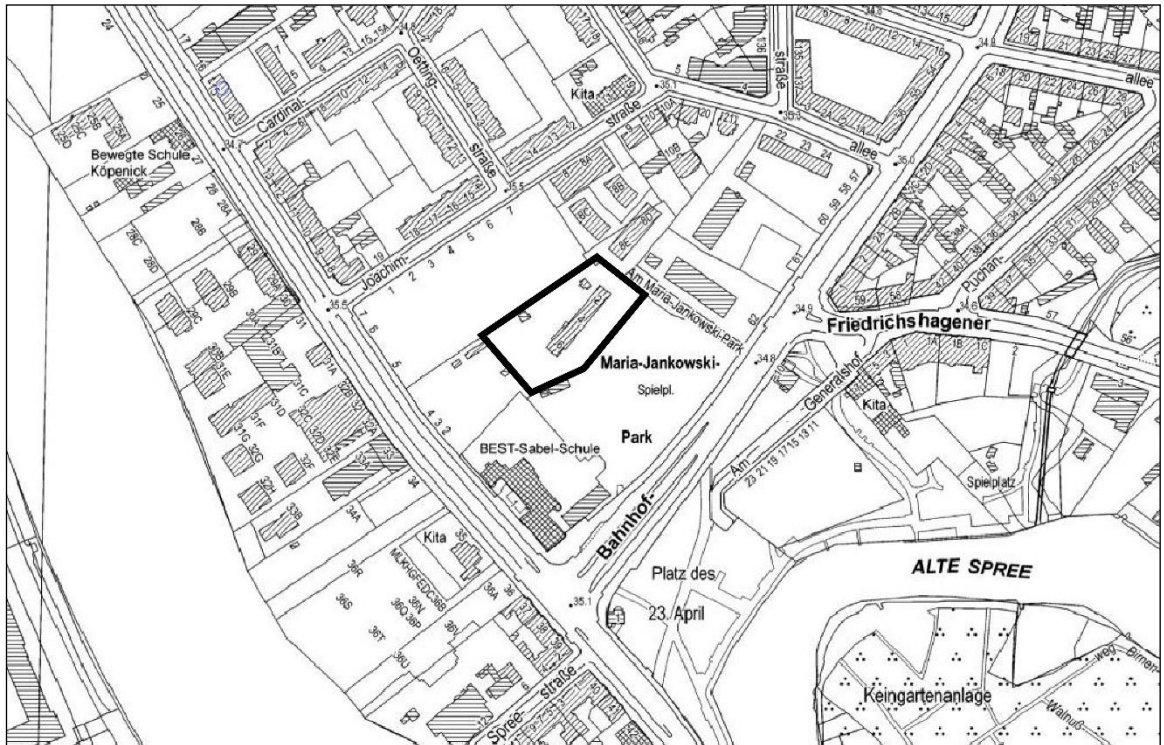
Südlich und östlich des Vorhabengrundstücks grenzt die öffentliche Parkanlage Maria-Jankowski-Park mit einer öffentlichen Spielplatzfläche an. Der Maria-Jankowski-Park grenzt wiederum im Südosten an die Bahnhofstraße an.

## **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Am Maria-Jankowski-Park 2/6 mit dem Flurstück 74, Flur 465, Gemarkung Köpenick und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das bebaute Grundstück Joachimstraße 8D und 8E (Flurstück 303)
- im Nordosten durch die Straßenverkehrsfläche Am Maria-Jankowski-Park
- im Südosten durch die öffentliche Parkanlage Maria-Jankowski-Park mit einer öffentlichen Spielplatzfläche,
- im Süden durch eine bezirkliche Lager- bzw. Bauhoffläche, welche teilweise mit Garagen bzw. Schuppen bebaut ist.,
- im Südwesten durch das mit einem Wohngebäude bebaute Grundstück Lindenstraße 2-4
- im Westen durch das bebaute Flurstück 378 (Grundstück Joachimstraße 2-7, Lindenstraße 6-7).

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,55 ha und befindet sich im Eigentum der M-J-PARK GbR.



Karte 1: Geltungsbereich 9-11 VE, Darstellungsgrundlage: Karte von Berlin 1:5000 o.M. (K5 - SW-Ausgabe), Datengrundlage ALK-Berlin, Zugriff 29.01.2019.

## 2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

### 2.3.1 Historische Entwicklung des Standorts

Das Vorhabengrundstück ist Bestandteil der Dammvorstadt. Als Dammvorstadt wird die nähere Umgebung des Siedlungsgebiets rings um die Bahnhofstraße zwischen der Dammbrücke und dem S-Bahnhof-Köpenick bezeichnet. Sie entstand ab 1883, weil die wachsende Bevölkerung in der Köpenicker Altstadt nicht mehr genügend Platz fand.<sup>1</sup>

Die denkmalgeschützte Villa („Ötting-Villa“) auf dem Vorhabengrundstück wurde um 1875 als Wohnhaus errichtet.<sup>2</sup>

Die Errichtung erfolgte im Auftrag von Friedrich Wilhelm Ötting, der zum Zeitpunkt der Errichtung der „Ötting-Villa“ eine Malzkaffeerösterei an der Lindenstraße betrieb.<sup>3</sup>

### 2.3.2 Nutzungsstruktur / Realnutzung und Bebauung im Geltungsbereich

Das Vorhabengrundstück liegt derzeit brach und ist zu weiten Teilen durch einen dichten Bewuchs gekennzeichnet. Die denkmalgeschützte Villa mit Anbau ist im nördlichen Gebäudeabschnitt verfallen. Dieser Bereich wurde bereits in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgerissen.

Des Weiteren findet sich im nordöstlichen Bereich eine rd. 0,3 m starke Ziegelmauer.

Der übrige Bereich des Vorhabengebiets ist unbebaut sowie unversiegelt und ist durch Staudenflure und Einzelbäume sowie Baumgruppen gekennzeichnet. Die bewachsenden unbebauten Flächen auf dem Vorhabengrundstück sind brachgefallen und werden nicht genutzt.

<sup>1</sup> <http://koepenick.net/dammvorstadt.htm> , Zugriff: 10.08.2016.

<sup>2</sup> [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/liste\\_karte\\_datenbank/de/denkmaldatenbank/daobj.php?obj\\_dok\\_nr=09045753](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/liste_karte_datenbank/de/denkmaldatenbank/daobj.php?obj_dok_nr=09045753), Zugriff: 08.02.2017.

<sup>3</sup> <http://www.berliner-woche.de/koepenick/bauen/informationen-zu-historischer-oetting-villa-gesucht-d72606.html> , Zugriff: 10.08.2016.

## 2.4 Geltendes Planungsrecht

Das Vorhabengebiet liegt in einem Bereich, für den bislang keine verbindlichen Bebauungsplanregelungen im Sinne des § 30 BauGB bestehen. Gegenwärtig beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Das Umfeld des Geltungsbereichs und die nähere Umgebung sind in den letzten Jahren baulich entwickelt worden. Weiterhin wird die bestehende Zulässigkeit insbesondere nach naturschutzrechtlichen und denkmalschutzrechtlichen Kriterien beurteilt, da sich innerhalb des Grundstücks ein Naturdenkmal sowie ein Baudenkmal befinden.

## 2.5 Verkehrserschließung

Die öffentliche Erschließung des Vorhabengebiets ist gesichert. Sie erfolgt über die Stichstraße Am Maria-Jankowski-Park, die nordöstlich an das Vorhabengebiet angrenzt. Die Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.

Die Straße Am Maria-Jankowski-Park bindet den Geltungsbereich in südöstlicher Richtung an die Bahnhofstraße an. Die Bahnhofstraße sowie die südwestlich des Vorhabengebiets gelegene Lindenstraße sind als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) im Stadtentwicklungsplan Verkehr (Karte übergeordnetes Straßennetz Bestand 2017) gekennzeichnet<sup>4</sup>.

In fußläufiger Umgebung befinden sich mit der Haltestelle Bahnhofstraße/Lindenstraße mehrere Straßenbahn- und Busanbindungen mit Haltestellen u.a. an den S- Bahnhöfen Kaulsdorf, Mahlsdorf, Köpenick, Spindlersfeld, Adlershof sowie Schöneeweide. Weiterhin bestehen u.a. Anbindungen an den Flughafen Schönefeld, nach Weißensee/Pasedagplatz sowie nach Rahnsdorf/Waldschänke. In der Bahnhofstraße/Lindenstraße können mit der Tram auch die Bereiche Wendenschloss (Tram 62) und das Krankenhaus Köpenick (Tram 27) erreicht werden.

## 2.6 Technische Infrastruktur

Auf Grundlage der vorliegenden Stadtentwicklungspläne zur Ver- und Entsorgung (FIS-Broker der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) und der im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind folgende Anlagen zur technischen Infrastruktur zu benennen.

### *Wasser / Abwasser*

Der StEP Ver- und Entsorgung (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, letzte Aktualisierung 2007) stellt im Teilplan „Wasserversorgung“ eine Wasserversorgungsleitung in der Bahnhofstraße (Dimension 350) sowie in der Lindenstraße (Dimension 400) dar. Die Berliner Wasserbetriebe teilten in Ihrer Stellungnahme vom 07.06.2018 mit, dass die im Bereich der Bahnhofstraße eine Trinkwasserhauptleitung DN 400 liegt, welche in der Regel für Hausanschlüsse nicht zur Verfügung steht. Weiterhin quert eine kurze Stichleitung DN 100 die Bahnhofstraße. Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist bislang nicht gesichert. Mit Umsetzung kann sich anhand der konkreten Hausanschlussanträge die Erforderlichkeit einer Neuorientierung für die Versorgung des Bebauungsplangebietes ergeben. Weiterhin kann Löschwasser im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

---

<sup>4</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.), Stadtentwicklungsplan (STEP) Verkehr, Karte: „Übergeordnetes Straßennetz, Bestand 2017“, Stand Dezember 2017.

Gemäß Teilplan „Abwasser“ des StEP Ver- und Entsorgung befinden sich in der Nähe des Vorhabengebiets im Bereich der Bahnhofsstraße ein Überpumpwerk und Schmutzwasserkanäle. Im Bestandsplan „Entwässerung“ der Berliner Wasserbetriebe ist ferner ein Schmutzwasserkanal (Dimension 200) in der Straße Am Maria-Jankowski-Park eingetragen. Die Berliner Wasserbetriebe teilten in Ihrer Stellungnahme vom 07.06.2018 mit, dass der Schmutzwasserkanal im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung steht.

Der StEP Ver- und Entsorgung/ Teilplan „Regenwasser“ stellt im Umfeld des Vorhabengebiets Regenkanäle dar, die in die Spree und alte Spree eingeleitet werden sowie Flächen der Regenwasserversickerung. Die Einleitung von im Vorhabengebiet anfallendem Regenwasser in Regenwasserkanäle ist nicht vorgesehen. Im Vorhabengebiet soll das Regenwasser vollständig auf dem Grundstück versickert werden (Kapitel III.1 „Auswirkungen auf die Umwelt“ S.49).

#### *Fernwärme*

Im Teilplan „Fernwärmeversorgung“ werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE und im näheren Umfeld keine Aussagen getroffen.

#### *Elektroenergie*

Der Teilplan „Elektroenergie“ des StEP Ver- und Entsorgung stellt nördlich zum Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE in der Oettingstraße, Joachimstraße und Annenstraße Elektrokabel dar. Die Herstellung der auf den Vorhabengrundstücken notwendigen Anschlüsse an das Stromnetz erfolgt mit Realisierung des Vorhabens.

#### *Gas*

Laut Teilplan „Gasversorgung“ des StEP Ver- und Entsorgung liegt das Vorhabengebiet innerhalb eines mit Niederdruck-Gas versorgten Gebiets und entlang der Joachimstraße und Annenstraße werden Gashochdruckleitungen dargestellt. Die Herstellung der auf den Vorhabengrundstücken notwendigen Anschlüsse an das Gasnetz kann im Zuge der Vorhabenrealisierung erfolgen.

## **2.7 Denkmalschutz**

Das Vorhabengrundstück wird in der Denkmalliste Berlin mit dem Baudenkmal „Ötting-Villa“ oder „Kathreiner Villa“ mit Villengarten (Obj. Nr. 09045753) geführt. Damit sind sämtliche Maßnahmen an den Denkmalen und in Ihrer unmittelbaren Umgebung denkmalrechtlich genehmigungspflichtig (DSchG Bln § 11 Abs. 1 und 2).

Gleichzeitig befindet sich das Grundstück im Bereich einer archäologischen Verdachtsfläche. Es erfolgten bereits archäologische Ausgrabungen<sup>5</sup>. Nach Sichtung des Berichtes sowie der Grabungsdokumentation wurde vom zuständigen Fachamt bestätigt, dass keine weiteren Forderungen bestehen. Die archäologischen Bestandsaufnahmen sind damit abgeschlossen.

Das Vorhabengebiet weist ausschließlich sehr wenig barockzeitliche Keramik auf. Weiterhin wurden Mauerstrukturen festgestellt, die wahrscheinlich auf das späte 17. Jh./frühe 18. Jh. zurückgehen. Weiterhin weist ein bis unter 2,3 m unter die Geländeoberkante reichende Befund Charakteristika eines Brunnens auf. Insgesamt können die Befunde aus der Ausgrabung als Ausschnitt einer barockzeitlichen Gartenanlage mit rechtwinkliger Beetstruktur bezeichnet werden.

---

<sup>5</sup>

ALTUM Archäologie und Denkmalpflege, K. Misterek: Kurzbericht Ausgrabung zum Grundstück Am Maria-Jankowski-Park 2- 6 / Bahnhofstr. 63-65, 04.11.2016.

Die südöstlich des Vorhabengrundstücks gelegene Best Sabel Oberschule in der Lindenstraße 1 wird als Gesamtanlage unter der Objektnummer 09045761 in der Denkmalliste Berlin geführt. Zudem ist die Schule auch als Baudenkmal geschützt.

### **3. Planerische Ausgangssituation**

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

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

Nach § 1 Abs. 2 LEPro 2007 (Verordnung vom 15.12.2007; GVBl. S. 629) soll die Hauptstadtregion Berlin Brandenburg im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Mit der Zielsetzung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007 kommt unter anderem 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)**

Gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) (Verordnung vom 31. März 2009, GVBl. S. 182) soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen (Grundsatz Pkt. 4.1). Der Geltungsbereich befindet sich im Gestaltungsraum Siedlung, in dem gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 des LEP B-B im Rahmen der Entwicklung von Siedlungsflächen auch Wohnsiedlungsflächen möglich sind.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist durch Bekanntmachung in den Ländern Berlin (GVBl. 16/19, S. 294) und Brandenburg (GVBl. II/35) am 01. Juli 2019 in Kraft getreten und löst den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ab. Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und ist als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen worden.

Im LEP-HR wird das Vorhabengebiet in der Festlegungskarte innerhalb der Metropole Berlin als Teil des „Gestaltungsraums Siedlung“ <sup>6</sup>dargestellt. Gemäß den Grundsätzen (G) der Raumordnung (§ 5 LEP HR) soll sich die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentrieren (G 5.1). Die Steuerung der Siedlungsentwicklung soll zu energiesparenden und verkehrsvermeidenden Siedlungsstrukturen führen, die auch den Anforderungen des Ressourcen- und Klimaschutzes Rechnung tragen.

Ein Widerspruch der Planung zu den Zielen der Raumordnung ist nicht erkennbar.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31) zuletzt geändert am 31. Oktober 2019 (ABl. S. 7148) ist der Geltungsbereich Bestandteil der Darstellung einer gemischten Baufläche M2.

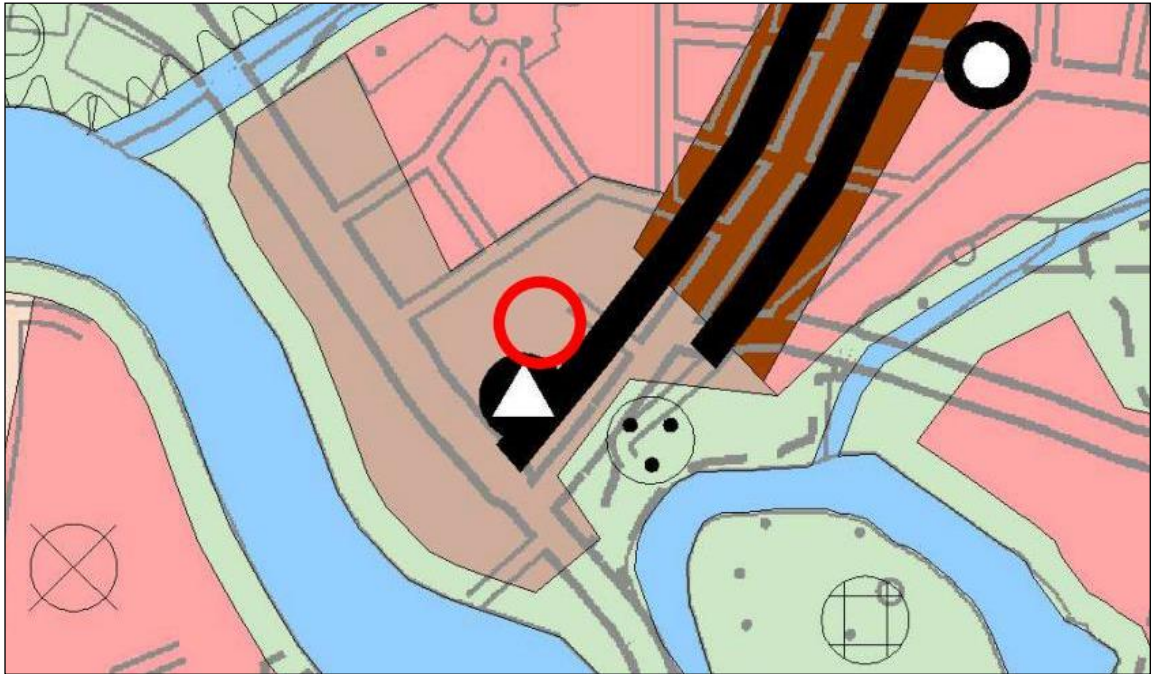
---

<sup>6</sup> Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) – Hauptkarte LEP B-B vom 01. Juli 2019 (GVBl. 16/19, S. 294).

Im Bereich des Vorhabengebiets ist die Best Sabel Oberschule „Integrierte Sekundarschule und ein Gymnasium“ mit dem Lagesymbol Schule als Einrichtung mit örtlicher Bedeutung dargestellt.

Des Weiteren ist entlang der Bahnhofsstraße eine Einzelhandelskonzentration vom Bereich des S-Bahnhofs Köpenick bis zum Vorhabengebiet dargestellt.

Das geplante Vorhaben ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelbar (siehe Punkt II.2 „Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan“ S. 22).



Karte 2: Ausschnitt aus dem FNP o.M., Stand: Neubekanntmachung 2015. Die ungefähre Lage des Vorhabengebiets ist mit einem roten Kreis markiert.

### 3.3 Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm

Im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. vom 17. Juni 2016, Seite 1314) werden für das Vorhabengebiet folgende Entwicklungsziele definiert:

Im Programmplan **Naturhaushalt und Umweltschutz** liegt das Vorhabengebiet im Bereich „**Grün- und Freifläche**“. Bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen ist zu prüfen. Bei Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Planbereich sind dementsprechend die Anforderungen von Siedlungsgebieten zu beachten:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung
- dezentrale Regenwasserbewirtschaftung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung

- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).

Zudem wird das Vorhabengebiet im Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz der Kategorie „Sonstiger Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit“ zugeordnet. Bei der zugeordneten Kategorie gilt es Folgendes zu beachten:

- Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion und der Archivfunktion
- vorsorgender Bodenschutz bei Bauvorhaben, ggf. bodenkundliche Baubegleitung
- Vermeidung von Bodenverdichtung
- fachgerechter Abtrag, Lagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden.
- Minimierung von Grundwasserabsenkungen bei grundwasserbeeinflussten Böden.

Im Programmplan **Biotop- und Artenschutz** liegt der Geltungsbereich in einem „Städtisch geprägten Raum- Innenstadtbereich“. Folgende Maßnahmen werden für diesen Gebietstyp genannt:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung)
- Kompensation von baulichen Verdichtungen
- Verwendung und Erhalt stadttypischer Pflanzen bei der Grüngestaltung sowie langfristige Bestandssicherung typisch urbaner Arten sowie die Förderung der allgemeinen Ziele gemäß der Berliner Strategie der Biologischen Vielfalt.

Im Programmplan **Erholung und Freiraumnutzung** ist der Planbereich als „Grünfläche / Parkanlage“ dargestellt. Für diesen Bereichstyp sind folgende Maßnahmen formuliert:

- Entwicklung, Qualifizierung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten unter Einbindung aller Altersgruppen; Berücksichtigung barrierefreier Gestaltung
- Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen; Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt
- Ausbau von Kooperationen in der Nutzung und Pflege durch Förderung bürgerschaftlichen Engagements
- Berücksichtigung der biologischen Vielfalt entsprechend der Zweckbestimmung, Gestaltung, Nutzung sowie historischen und kulturellen Bedeutung der Grünflächen.

Im Programmplan **Landschaftsbild** ist das Vorhabengebiet als „**Städtisch geprägter Raum- Innenstadtbereich**“ dargestellt. Folgende Ziele und Maßnahmen sind für diesen Bereich im Landschaftsprogramm formuliert:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume; Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten
- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit der Gewässer; Anlage von gewässerbegleitenden Promenaden
- Baumpflanzungen zur Betonung besonderer städtischer Situationen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern
- Betonung landschaftsbildprägender Elemente (z. B. Hangkante, historische Elemente, gebietstypische Pflanzenarten) bei der Gestaltung von Freiflächen
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung.

Gemäß der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption befindet sich das Vorhabengebiet innerhalb einer Freiraumachse, aber außerhalb der gekennzeichneten Bereiche mit Ausgleichspotenzial (prioritäre Flächen und Maßnahmen).

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt die Ziele des Landschaftsprogramms, in dem bereits vorhandene Siedlungen zugunsten des erforderlichen Wohnungsbaus verdichtet werden, um in anderen innerörtlichen Bereichen und am Stadtrand Freiräume erhalten zu können. Zudem sind Grünfestsetzungen wie das Aufbringen einer Mindesterdsschicht über Tiefgaragen sowie deren Begrünung, zur Gestaltung von Wegen mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowie eine Dachbegrünung der zukünftigen Wohngebäude (siehe Punkt II.3.5 „Grünordnerische Festsetzungen“ S.40) als kompensatorische Maßnahmen für die geplante bauliche Verdichtung Bestandteil der Vorhabenplanung. Durch die Ausweisung einer Pflanzbindungsfläche einschließlich des vorhandenen Naturdenkmals werden Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand vermieden. Weiterhin wird durch die gestalteten Freiräume und die Begrünung des Hofbereichs eine Aufenthaltsqualität im Sinne der Landschaftsprogramms erzielt (siehe Anhang C.3 „Vorhaben mit Freiraumplanung, Stand 6. Februar 2019, (unmaßstäblich).

Das Vorhabengebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans sowie außerhalb einer Trinkwasserschutzone.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE wird eine derzeitige Brachfläche revitalisiert und einer Wohnnutzung zugeführt. Es ist mit der Umsetzung der Planung zu erwarten, dass die Freifläche unter Beachtung des bestehenden Baumbestands im Sinne der Erholung und Freiraumnutzung für die zukünftigen Anwohner aufgewertet wird.

### **3.4 Stadtentwicklungsplanung (StEP)**

#### **StEP Wohnen 2030**

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 wurde vom Berliner Senat am 20. August 2019 beschlossen. Der StEP Wohnen 2030 löst damit den im Jahr 2014 beschlossenen StEP Wohnen 2025 ab und schreibt diesen auf der Grundlage neuer Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen fort. Der StEP 2030 dient als Masterplan für die Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin. Aufgabe des Stadtentwicklungsplans Wohnen ist es festzustellen, wie hoch der Bedarf an Wohnungen ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen. Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030. Dabei benennt der StEP Wohnen 2030 Schwerpunkträume in der Stadt. In ihnen soll sich die Entwicklung vorrangig vollziehen, weil hier die Voraussetzungen günstig sind und stadtentwicklungspolitische Kriterien besonders zum Tragen kommen. Zudem stuft der Plan zeitlich ein, wann mit der Realisierung auf den Flächen zu rechnen ist, und benennt geeignete Instrumente und Maßnahmen, um den notwendigen Wohnungsbau entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele umzusetzen. Besonderes Augenmerk liegt darauf, preiswerten Wohnraum zu sichern und zusätzlichen Wohnraum sowohl in den bestehenden Quartieren als auch an neuen Standorten zu schaffen. Dabei gilt es, die Erfordernisse des Wohnungsbestandes und der Bezahlbarkeit des Wohnens angemessen zu berücksichtigen. Ein besonderer Fokus liegt deshalb auf der Gemeinwohlorientierung des Wohnungsneubaus. Der StEP Wohnen ist Grundlage für alle weiteren wohnungsbezogenen Planungen in der Stadt und bildet einen Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung.

Das Bebauungsplangebiet ist räumlich als Wohnungsneubaustandort erfasst, indem der Bereich der Lindenstraße / Joachimstraße als Standort mit 200 -999 Wohneinheiten aufgeführt ist. Weiterhin wird der Realisierungszeitraum als kurzfristig (realisierbar binnen 3 Jahren, einschließlich Realisierung) eingeordnet.

#### **StEP Zentren 3**

Der Senat hat am 12.04.2011 den Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3 beschlossen. Der StEP Zentren 3 schreibt den StEP Zentren 2020 fort.

Das Vorhabengebiet liegt am südwestlichen Rand des Hauptzentrums (HZ) Bahnhofstraße (Köpenick).

Die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung des StEP Zentren 3 besteht vorrangig im Erhalt und der Stärkung der Zentren, der Sicherung einer flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet und einer stadt- und zentrenverträglichen Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen. Grundlage ist das hierarchisch gegliederte, polyzentrale Zentrensystem, wesentliches Augenmerk liegt dabei auf Erhalt und Stärkung und der Funktionsmischung bzw. der Eigenart der jeweiligen Zentren sowie der Qualitätsverbesserung. Entwicklungen sollen vorrangig durch Nutzung der Flächenpotentiale in den Zentren erfolgen.

Zur Stabilisierung der bestehenden Zentren wird der städtebauliche und einzelhandelsrelevante / funktionale Handlungsbedarf für die jeweiligen Zentren dargestellt. Für das HZ Bahnhofstraße (Köpenick) wurden ein geringer städtebaulicher und ein mittlerer einzelhandelsrelevanter Handlungsbedarf festgestellt.

Neben der Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen soll die Beurteilung städtebaulicher und architektonischer Qualitäten im Mittelpunkt stehen. Um die städtebauliche Integration und gestalterische Aufwertung künftiger Einzelhandelsansiedlungen zu ermöglichen, wurden städtebauliche Anforderungen im Sinne einer Leitlinie für Qualitätskriterien formuliert sowie Prüfkriterien für Ansiedlungsbegehren benannt.

Eine Konkretisierung der Ziele und Leitlinien des StEP Zentren 3 erfolgt durch das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept bzw. die verbindliche Bauleitplanung.

Der Senat hat am 12.03.2019 die aktualisierte Fassung des Stadtentwicklungsplans Zentren (StEP Zentren 2030) beschlossen. Die Umsetzung des StEP Zentren 2030 erfolgt in erster Linie im Rahmen bezirklicher Planverfahren und durch die sukzessive Fortschreibung der bezirklichen Zentrenkonzepte. Als Rahmen setzendes informelles Instrument unterstützt der StEP Zentren 2030 eine transparente und einheitliche Stadtentwicklungsplanung in den zwölf Bezirken Berlins. Dadurch trägt er zur Investitionssicherheit auf dem Handelsimmobilienmarkt bei.

### **StEP Verkehr**

In der Karte „übergeordnetes Straßennetz Bestand“ vom Dezember 2017<sup>7</sup> zum StEP Verkehr sind die südöstlich und südwestlich des Geltungsbereichs gelegenen Straßen (Bahnhofstraße und Lindenstraße), als übergeordnete Straßenverbindungen (Stufe II) im Straßensystem eingeordnet.

Diese Darstellungen für die Lindenstraße und Bahnhofstraße bleiben in der Karte „Übergeordnetes Straßennetz Planung 2025“ unverändert.

### **StEP Klima**

Der StEP Klima (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, August 2011) liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen als Hilfestellung für die Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel.

---

<sup>7</sup>

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.), Stadtentwicklungsplan (STEP) Verkehr, Karte: „Übergeordnetes Straßennetz, Bestand 2017“, Stand Dezember 2017.

Gemäß der Analysekarte „Bioklima - Wärmebelastung am Tag“ ist das Vorhabengebiet kein aktuell betroffener Siedlungsraum. Die Analysekarte „Bioklima - Wärmebelastung bei Nacht“ stellt das Vorhabengebiet ebenfalls lediglich als übrigen Siedlungsraum dar.

Nach der Analysekarte „Grün- und Freiflächen – Bedeutung und Empfindlichkeit“ ist das Vorhabengebiet den Grün- und Freiflächen zuzuordnen und potentiell empfindlich gegenüber Niederschlagsrückgang im Sommer. Der Maßnahmenplan „Grün- und Freiflächen – Prioritäre Handlungsräume“ stellt das Vorhabengebiet als Grün- und Freifläche mit prioritären Handlungsbedarf dar.

Laut Analysekarte „Gewässerqualität und Starkregen“ liegt im Vorhabengebiet eine Trennkanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanalisation) vor. Die beiden Maßnahmenpläne „Gewässerqualität und Starkregen“ kennzeichnen das Vorhabengebiet als Handlungsraum Trennsystem, zudem sind Versickerungspotentiale vorrangig auszuschöpfen.

Zur Vertiefung und Profilierung des Stadtentwicklungsplans Klima wurde der Stadtentwicklungsplan Klima Konkret 2016 erstellt. Er benennt und erläutert insbesondere Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Im Focus stehen dabei die beiden Leitthemen der hitzeangepassten Stadt und der wassersensiblen Stadtentwicklung. Ausgehend von den Leitthemen wird dargelegt, wie sich bekannte Anpassungsmaßnahmen (etwa Dach- oder Fassadenbegrünung, Albedo) in ihrer Wirkung optimieren lassen. Es werden des Weiteren auch die unterschiedlichen Stadtstrukturtypen erläutert, anhand derer die Bedeutung von Vegetation oder Durchlüftungsmöglichkeiten für das Klima einschließlich das Bioklima aufgezeigt wird.

Mit der Vorhabenplanung werden derzeit unbebaute und begrünte Flächen zukünftig versiegelt und gehen damit als klimawirksame Fläche verloren. Allerdings sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-11 VE Festsetzungen vor (siehe Punkt II.3.5 „Grünordnerische Festsetzungen“ S.40), die dem im StEP Klima benannten Instrumentarium zur Anpassung an Klimawandel entsprechen. Die Festsetzungen ermöglichen eine klimagerechte Optimierung der Planung, indem bestehende Gehölzfläche zu erhalten, Dächer sowie Tiefgaragen zu begrünen sowie neue Bäume zu pflanzen sind.

Die im Vorhabengebiet vorhandenen Versickerungspotenziale werden genutzt, indem die Frei- und Landschaftsplanung (siehe Anhang C.3 „Vorhaben mit Freiraumplanung, Stand 6. Februar 2019, (unmaßstäblich)“ an mehreren Stellen im Vorhabengebiet Versickerungsanlagen (Versickerungboxen) verortet. Zudem sieht die Freiraumplanung neben der Begrünung der Bereiche oberhalb von Tiefgaragen auch die Neupflanzung von Bäumen im Vorhabengebiet vor.

Zur Vertiefung und Profilierung des Stadtentwicklungsplans Klima wurde der Stadtentwicklungsplan Klima Konkret 2016 erstellt. Er benennt und erläutert insbesondere Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels.

Im Vordergrund stehen dabei die beiden Leitthemen der hitzeangepassten Stadt und der wassersensiblen Stadtentwicklung. Ausgehend von den Leitthemen wird dargelegt, wie sich bekannte Anpassungsmaßnahmen (etwa Dach- oder Fassadenbegrünung, Albedo) in ihrer Wirkung optimieren lassen. Es werden des Weiteren auch die unterschiedlichen Stadtstrukturtypen erläutert, anhand derer die Bedeutung von Vegetation oder Durchlüftungsmöglichkeiten für das Klima einschließlich Bioklima aufgezeigt wird.

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

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

Hauptverursacher von Lärm ist in Berlin der Kfz-Verkehr, gefolgt von Eisenbahn- und Flugverkehr. Mithilfe der Entwicklung und Umsetzung von Lärminderungsplänen sollen diese hohen Umwelteinwirkungen vermindert werden. Der Lärmaktionsplan Berlin 2008 bereite Maßnahmen vor, die durch Anordnungen oder sonstige Entscheidungen der zuständigen Träger öffentlicher Verwaltung nach den jeweilig geltenden Rechtsvorschriften durchzusetzen sind. Der Lärmaktionsplan 2008 wurde mit dem Lärmaktionsplan 2013-2018 fortgeschrieben. Der Lärmaktionsplan 2013-2018, der vom Berliner Senat am 06.01.2015 beschlossen wurde, enthält Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen, die durch den Verkehrslärm entstehen.

Das Vorhabengebiet liegt gemäß Karte 1 zum Lärminderungsplan innerhalb des bereits durchgeführten Modellprojekts Altstadt-Köpenick. Im Untersuchungsgebiet führt der Verlauf der Spree und Dahme und die eingeschränkten Querungsmöglichkeiten der Flüsse dazu, dass eine Konzentration der Verkehrsströme auf wenige Straße erfolgt und damit eine hohe Verkehrsbelastung verursacht wird. Im Untersuchungsgebiet Berlin-Köpenick treten gemäß Lärminderungsplan Altstadt Köpenick aufgrund der hohen Verkehrsbelastungen Lärmbelastungen von bis zu 77 dB(A) am Tag auf. In der Lindenstraße und Bahnhofstraße werden Lärmbelastungen von bis zu 74 dB(A) am Tag angegeben. Die damit verbundene Umsetzung der Festsetzungen des Modellprojekts/BA-Beschluss-Nr. 188/03 sind bereits erfolgt. In den weiteren Planungen des Landes Berlin/Bezirk Treptow-Köpenick gilt es die gleichfalls beschlossenen Ziele zur Verkehrsminimierung und Lärminderung (u.a. Parkraumregulierung) umzusetzen.

Der Lärmaktionsplan Berlin 2018-2023, der die Aktionspläne von 2008 und 2013 – 2018 fortschreibt, lag im Sommer 2019 öffentlich aus. Ein Senatsbeschluss ist für Herbst 2019 geplant.

### **3.5.2 Luftreinhalteplan**

Der Luftreinhalte- und Aktionsplan für das Land Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde Mitte August 2005 vom Berliner Senat verabschiedet.

Da in Berlin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und des kommenden Zielwertes für Benzo[a]pyren auftreten, wurde der bisherige Luftreinhalteplan fortgeschrieben. Der aktuell vorliegende Luftreinhalteplan 2011-2017, beschlossen am 18. Juni 2013, enthält zusätzliche Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren.

Für das Vorhabengebiet werden im Luftreinhalteplan keine konkreten Aussagen getroffen. Das Vorhabengebiet befindet sich nicht innerhalb der Umweltzone.

Mit der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans, die vom Senat am 23. Juli 2019 beschlossen wurde, wird die Grundlage für eine weitere Verbesserung der Luftqualität geschaffen, damit die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der menschlichen Gesundheit schnell erfüllt werden können. Nachdem die Grenzwerte für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) seit 2015 eingehalten werden konnten, soll die Fortschreibung nunmehr dazu beitragen auch die Grenzwerte für Stickoxide zu erreichen bzw. zu unterschreiten. Hierfür sieht der Luftreinhalteplan insbesondere steuernde Maßnahmen im Verkehrsbereich (Nachrüstung und Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen, Ausweitung des Streckennetzes mit einer Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30, deutliche Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung sowie Durchfahrtsverbote für ältere Dieselfahrzeuge auf besonders betroffenen Straßenabschnitten) vor. Darüber hinaus sollen u.a. der öffentliche Personennahverkehr sowie der Fuß- und Radverkehr gefördert werden. Im Bereich der Raum-, Stadt-, und Landschaftsplanung wird durch die Umsetzung der Maßnahmestrategien und Empfehlungen des StEP Klima der Erhalt bzw. die Verbesserung der derzeitigen Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch angestrebt.

### **3.5.3 Planwerk Südostraum Berlin**

Die Fortschreibung des Planwerks Südostraum - Entwicklung zwischen Innenstadt und BER - aus dem Jahr 1999 fand mit Beschlussfassung der zehn Leitlinien durch den Berliner Senat am 28. April 2009 ihren Abschluss. Ein Schwerpunktbereich des Planwerks Südostraum ist die Flächenentwicklung im Zusammenhang mit dem Ausbau des Flughafens Schönefeld. Zudem wurden teilträumliche Leitbilder und Entwicklungsstrategien dargestellt.

Für den Geltungsbereich erfolgt keine Darstellung in der Karte Planwerk Südostraum Berlin-Leitbild. Das unmittelbare Umfeld des Vorhabengebiets wird als teilträumliche Planung (Bauflächen / Baustruktur) dargestellt.

### **3.5.4 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. Die Vorhabenträgerin hat im Teil 1 des öffentlich-rechtlichen Vertrages vom 16.01.2017 die erforderliche Grundzustimmung zum „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ erklärt. Neben der Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur wurde zusätzlich auch ein Anteil von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum mit dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 26.07.2018 vereinbart. 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.

Zur Sicherstellung der Angemessenheit der sich aus dem o.g. Durchführungsvertrag ergebenden Pflichten und Bindungen und zur Begrenzung der Kostenbeteiligung haben Bezirk und Vorhabenträgerin das nach dem Berliner Modell vorgesehene einheitliche Bewertungsschema zugrunde gelegt. Die Vorhabenträgerin hat das Bewertungsschema nach Prüfung und Erörterung anerkannt und darauf verzichtet, geeignete Unterlagen vorzulegen, aus denen sich eine andere Beurteilung der Angemessenheit der vertraglichen Vereinbarungen im o.g. Durchführungsvertrag ergibt. Die Angemessenheitsprüfung wurde im laufenden Verfahren zur Prüfung der Machbarkeit durchgeführt.

Entsprechend der zum Zeitpunkt des Abschlusses des Durchführungsvertrages gültigen Fassung der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ vom 14.04.2015 und der Übergangsregelung zur Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum wurde vertraglich vereinbart, dass der Vorhabenträger im Vorhabengebiet ein Anteil von mindestens 25 % der zu errichtenden Wohnungen so kostengünstig errichtet, dass sie mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hergestellt werden können. Weiterhin verpflichtete sich der Vorhabenträger für die Herstellung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum Anträge auf Bewilligung von Wohnraumförderung spätestens bis zum Ablauf von vier Wochen nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE oder der Erteilung einer Genehmigung auf der Grundlage von § 33 Baugesetzbuch bei der Investitionsbank Berlin (IBB) einzureichen.

Damit wird bei dem Vorhaben ein Anteil von 25% der geplanten Wohnungen (entspricht 16 Mietwohnungen) für Personen vorgehalten werden, die einen aktuellen Wohnberechtigungsschein nach den in Berlin geltenden Bestimmungen vorweisen können.

Mit diesem Vorhaben wird somit auch für ein gewisses Maß an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen und damit für eine lebendige sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in diesen Bereich des Ortsteiles von Köpenick gesorgt.

### **3.6 Bereichsentwicklungsplanung**

Die Berliner Bereichsentwicklungsplanung (BEP) ist ein zentrales Instrument der bezirklichen Planung. Hier werden alle sich auf die Grundstücksnutzung auswirkenden Planungen eingebracht und abgestimmt. Die Bandbreite reicht von gesamtstädtischen Planungen des Landes Berlin über bezirkliche Planungen zur Sicherung von Gemeinbedarfsstandorten bis hin zu privaten Bauvorhaben. Wann und für welche Bereiche eines Bezirks eine Bereichsentwicklungsplanung erforderlich ist, entscheidet der Bezirk.

Die derzeit aktuellen Bereichsentwicklungsplanungen des Bezirks Treptow-Köpenick sind das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept und das Radwegekonzept.

### **3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen**

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

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.07.2016 das Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 auf Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 26.06.2016 für den Bezirk Treptow-Köpenick beschlossen. Ziel des Konzepts ist insbesondere die Stabilisierung und Weiterentwicklung der festgelegten Zentren. Im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept ist die Bahnhofsstraße als zentraler Versorgungsbereich gekennzeichnet. Im Konzept wird die bezirkliche Absicht dargestellt die Bahnhofsstraße, einschließlich eines 500 m- Einzugsbereichs, zum Zentrum „Hauptzentrums Bahnhofsstraße“ des Bezirks zu entwickeln. Das Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE befindet sich innerhalb des gekennzeichneten Einzugsbereichs des Zentren- und Einzelhandelskonzepts. Die Revitalisierung eines bislang brachliegenden und ungenutzten Grundstücks hin zu einer Wohnnutzung kann damit der Weiterentwicklung und Stabilisierung des zentralen Versorgungsbereichs dienen.

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

Das Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010 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) als Teilplan der BEP beschlossen.

Die Bahnhofsstraße und die Lindenstraße sind im Radwegekonzept Treptow-Köpenick in der Karte Zielnetz Bestandteil des Hauptroutenetzes.

#### **Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

Im Umfeld des Vorhabengebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE befindet sich südlich der Lindenstraße entlang des Uferbereichs der Spree der Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne XVI-13 (GVBl. vom 30.12.2004, Seite 529) und XVI-13-1 (GVBl. vom 18.05.2013, Seite 116) für das Grundstück Lindenstraße 33. Der Bebauungsplan XVI-13 setzt als Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete fest und sichert zudem planungsrechtlich eine öffentliche Grünfläche.

Östlich des Vorhabengebiets liegt zwischen Friedrichhager Straße, dem Neuenhagener Fließ, der Alten Spree, Platz des 23. April und Am Generalshof der rechtsverbindliche Bebauungsplan XVI-17 (GVBl. vom 29.04.2006, Seite 350). Der Bebauungsplan setzt

ebenfalls ein Mischgebiet sowie ein allgemeines Wohngebiet fest. Des Weiteren werden Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Gemeindehaus“ und „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Entlang des Uferbereichs erfolgte die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage mit Kinderspielplatz.

#### **4. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Das Vorhabengebiet liegt in einem Bereich, für den bislang keine verbindlichen Bebauungsplanregelungen im Sinne des § 30 BauGB bestehen. Für das Vorhabengebiet einschließlich der westlich und südlich gelegenen ehemals ungenutzten Bereiche, die durch die Lindenstraße und Joachimstraße begrenzt werden, wurde im Jahre 2002 bereits ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 9-11 gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde reduziert und wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-11 VE fortgeführt. Im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, II C mit Schreiben vom 16.09.2016 mit, dass gegen die Fortführung des Verfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan und die Reduzierung des Geltungsbereiches keine Bedenken bestehen. Das Vorhaben berührt dringende Gesamtinteressen Berlins, da das Vorhaben einerseits Auswirkungen auf die überbezirkliche Verkehrsplanung gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB hat sowie andererseits das Wohnungsbauvorhaben in seiner Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB ist. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigte in ihrem Schreiben vom 14.09.2016, dass das Vorhaben keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Für das Vorhabengebiet wurde ein beschränkter Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt. Im Ergebnis wurde der städtebauliche und freiraumplanerische Entwurf des Architekturbüros d\_code ARCHITECTS prämiert, welcher die Grundlage des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE zur planungsrechtlichen Sicherung des Wohnungsbauvorhabens unter Berücksichtigung der Sanierung und Nachnutzung der denkmalgeschützten Villa bildet (siehe Anhang C 3: „Vorhaben mit Freiraumplanung“).

## **II. Planinhalt und Abwägung**

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

#### **1.1 Intention des Plans / Planungsziele**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE für das Grundstück Am Maria-Jankowski-Park 2/6, Flur 465, Gemarkung Köpenick im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Fläche geschaffen. Das Vorhaben umfasst die Errichtung einer Wohnbebauung unter Einbeziehung des mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmten denkmalgeschützten Gebäudebestands („Ötting-Villa“). Die in diesem Zusammenhang vorhabenbezogene Erhöhung der baulichen Dichte zur Schaffung von Wohnraum unter Beachtung der Belange des Natur- und Denkmalschutzes ist erforderlich, um dem hohen Bedarf an notwendigen Wohnungen einschließlich mietpreisgebundenen Wohnungen in innerstädtisch gut erschlossenen Lagen zu sichern.

#### **1.2 Vorhabendarstellung**

Gegenstand des Vorhabens ist die Entwicklung und Sicherung von Wohnen unter besonderer Berücksichtigung der erhaltenswerten denkmalgeschützten Villa („Ötting-Villa“) und des prägenden Freiraumes mit Naturdenkmal.

Die Planung sieht vor, dass das Hauptgebäude der denkmalgeschützten Villa erhalten wird. Das Bauwerk soll baulich zum Teil um ein weiteres Geschoss aufgestockt werden, sodass der bislang I - II geschossige Baukörper teilweise um ein weiteres Geschoss ergänzt wird bzw. das bestehende 2. Vollgeschoss erweitert wird. Das denkmalgeschützte Bauwerk soll zukünftig dem Wohnen dienen. Das sich nördlich an die Villa anschließende Landarbeiterhaus konnte auf Grund seines stark maroden Zustandes nicht erhalten werden, so dass es in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde auch im Hinblick auf den Erhalt, die Sanierung und Nachnutzung der denkmalgeschützten Villa bereits abgerissen wurde.

Weiterhin ist im Vorhabengebiet die Errichtung von zwei Gebäuden vorgesehen. Zum einen ist parallel zur nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ein Gebäude geplant und zum anderen ist ein Eckbaukörper im nordöstlichen Bereich des Vorhabengebietes vorgesehen. Beide Neubauten weisen maximal fünf Vollgeschosse auf, wobei die Gebäudeplanung einen teilweisen Rücksprung des obersten Vollgeschosses zur Schaffung von Dachterrassen vorsieht.

Das geplante Vorhaben zur Bebauung des Vorhabengrundstücks berücksichtigt das bestehende Baudenkmal der sogenannten „Ötting-Villa“, indem die Neubebauung in einem angemessenen Umfang zurückweicht und somit die bestehende Sicht auf das Grundstück zur denkmalgeschützten Villa aus – süd-südwestlicher Richtung von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Die Baumgruppen in diesem prägenden Freiraum sollen größtenteils erhalten bleiben.

Auf dem Vorhabengrundstück ist die Errichtung einer Tiefgarage mit ca. 47 Stellplätzen vorgesehen. Die Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt über die öffentliche Straße Am Maria-Jankowski-Park. Der Zufahrtsbereich zur Tiefgarage schließt unmittelbar an die Straße Am Maria-Jankowski-Park an und ermöglicht damit, dass keine zusätzlichen Erschließungsflächen im Vorhabengebiet anfallen.

Im Zentrum des Vorhabengebiets soll durch Pflasterung ein gestalteter Platzbereich entstehen, der in seiner Ausformung eine Reminiszenz an den ehemaligen Anbau der denkmalgeschützten Villa enthält. Der Platz wird durch die geplanten Gebäude sowie der dann sanierten denkmalgeschützten Villa räumlich eingefasst. Der Platzraum soll durch die Er-

richtung einer begrünten Pergola eine zusätzliche Aufenthaltsqualität erhalten. Die Pflasterung des Platzes wird die Gebäudefläche des Anbaus abbilden. Da die Zuwegungen der Wohngebäude alle über den Platz führen werden und mit den Fahrradabstellplätzen sowie dem Sandkasten weitere Funktionen anschließen, erhält dieser Platz hinsichtlich eines Begegnungsraumes für die künftigen Bewohner eine große Bedeutung. Die Zuwegungen zu den einzelnen Wohngebäuden sollen durch Beete und Hecken eingefasst werden. Die Vorhabenplanung umfasst zudem die Erstellung von weiteren Grünelementen, wie Dach- und Tiefgaragenbegrünung, und die Pflanzung einer Baumreihe entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze.

Wesentlicher Bestandteil der Planung ist der Erhalt von vorhandenen Grünräumen im Vorhabengebiet. Der prägende Freiraum mit dem Baumbestand und dem Naturdenkmal (Berg-Ahorn) im südwestlichen Geltungsbereich wurde im Vorhaben berücksichtigt und soll gesichert und erhalten bleiben. Innerhalb des prägenden Freiraumes sollen einzelne Spielelemente wie ein Balancierseil, ein Baumpodest und eine Hängematte für Kinder und Jugendliche integriert werden. Ein Sandkasten soll außerhalb dieses Freiraumes oberhalb der Tiefgarage zwischen den geplanten neuen Wohngebäuden eingeordnet werden.

## **2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Gemäß Entwicklungsrahmen des FNP können aus einer Darstellung „gemischte Baufläche M2“, so wie sie für das Vorhabengebiet besteht, Wohngebiete im Regelfall in Abhängigkeit von Bedeutung und Größe entwickelt werden. Die Größe des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE liegt deutlich unter 3 ha, so dass hier gemäß Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP vom 29. Juni 2016) eine Entwicklungsfähigkeit gegeben ist. Im Geltungsbereich sollen zukünftig Wohnungen und Räume für freie Berufe allgemein zulässig sein. Eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung soll nur beschränkt auf die Ausübung von freien Berufen zulässig werden.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE werden somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB unter Berücksichtigung der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin entwickelt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, II C teilte im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB im Schreiben vom 16.09.2016 mit, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist.

## **3. Begründung der Festsetzungen**

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sollen die Festsetzungen u.a. zur Art der zulässigen Nutzung in Anwendung von § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung des § 9 BauGB und der BauNVO festgesetzt werden.

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-11 VE setzt für die Baufläche im Vorhabengebiet kein Baugebiet i.S.d. BauNVO fest, sondern bestimmt durch die Zweckbestimmung Wohnen i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 1 die auf dem Vorhabengrundstück allgemein zulässigen Nutzungen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE soll mit der Festsetzung einer Fläche für Wohnen die Errichtung von zwei maximal fünfgeschossigen Wohngebäuden planungs-

rechtlich gesichert werden. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beinhaltet daher die Zulässigkeit von maximal 5 Vollgeschossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A und B. Das 5. Vollgeschoss ist nach der Vorhabenplanung gegenüber dem darunterliegenden 4. Vollgeschoss entlang der südlichen Gebäudekante zurückgesetzt. Weitere Geschosse, die kein Vollgeschoss sind, sind nicht zulässig.

Des Weiteren soll im Rahmen des Erhalts, der Sanierung und der Nachnutzung der denkmalgeschützten Villa in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden auch die Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert werden.

Das Vorhabengebiet befindet sich gemäß dem Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks in einem höherrangigen Zentrum mit Nahversorgungsfunktion. Die Umsetzung der zuzulassenden Wohnnutzung in Anschluss an den zentralen Versorgungsbereich führt somit zu einer Weiterentwicklung des bestehendem „Hauptzentrums Bahnhofsstraße“. Der ausgewiesene Versorgungsbereich entlang der Bahnhofsstraße kann damit durch die Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE in seiner Funktion gesichert und gestärkt werden. Des Weiteren kann durch die geplante Nachverdichtung aufgrund der bestehenden Einzelhandelsausstattung insbesondere auch die Nahversorgung der nicht mobilen Bevölkerung gewährleistet werden.

Neben den Wohnungen soll auch die Ausübung von freien Berufen in Räumen zulässig sein. Durch die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe wird das Nutzungsspektrum im Vorhabengebiet um in Wohngebieten übliche Nutzungen wie z.B. Steuerberatung erweitert. Die Zulässigkeit dieser Räume für freie Berufe orientiert sich an der allgemeinen Zulässigkeit i.S. von § 13 BauNVO. In Wohngebieten nach §§ 3 bis 4 BauNVO sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben zulässig. Da im Vorhabengebiet ebenfalls in Anlehnung an ein Wohngebiet i.S. von §§ 3 bis 4 BauNVO das Wohnen zulässig werden soll, soll den zukünftigen Anwohnern eine Flexibilität in der Ausübung ihrer beruflichen Tätigkeit ermöglicht werden. Daher werden im Vorhabengebiet ebenfalls Räume für freie Berufe zulässig. Die Möglichkeit der Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten für die zukünftigen Bewohner ermöglicht weiterhin einen Beitrag zur Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr und damit auch zur Minderung der Immissionsbelastung.

Weiterhin wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE und dem Planungsziel der Schaffung von Wohnungen auch ein Bedarf an Kindergartenplätzen und Grundschulplätzen hervorgerufen, der im bestehenden Umfeld derzeit nicht gedeckt werden kann. Während die Bereitstellung der durch das Vorhaben hervorgerufenen Grundschulplätze außerhalb des Vorhabengrundstücks (mittels Kapazitätserweiterung an der Grundschule Hauptmann-von-Köpenick-Schule am Standort Borgmannstraße 2-3, 12555 Berlin) erfolgen soll, erfolgt die Bereitstellung einer Kinderpflegestelle innerhalb des Vorhabengebiets.-Die Herstellung einer Kindertagespflegestelle wird als gebietsverträglich eingestuft und wird somit im Bebauungsplangebiet zugelassen. Die Kinderpflegestelle umfasst nur eine kleine Gruppe von Kindern und ist konkret auf den Bedarf im Vorhabengebiet ausgerichtet, sodass die Zulässigkeit den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner dient. Die Zulässigkeit von Kindertagespflegestellen ermöglicht den zukünftigen Bewohnern kurze Wege und kann damit ebenfalls einen Beitrag zur Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr und damit auch zur Minderung der Immissionsbelastung leisten.

**TF 1:**

***In der Fläche für Wohnen sind zulässig:***

- ***Wohnungen,***
- ***Räume für freie Berufe bis zu einer maximalen Geschossfläche von 2.200 m<sup>2</sup>***
- ***Kindertagespflegestelle.***

***Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.***

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht neben dem Erhalt, der Sanierung und der Nachnutzung der denkmalgeschützten Villa auch die Entwicklung und Sicherung von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe sowie eine Kindertagespflegestelle auf dem Vorhabengrundstück vor. Entsprechend sind auf der festgesetzten Fläche für Wohnen neben der Wohnnutzung auch Räume für freie Berufe bis zu einer maximalen Geschossfläche von 2.200 m<sup>2</sup> der festgesetzten Gesamtgeschossfläche zulässig.

Die textliche Festsetzung lässt gemäß § 12 Abs. 3a BauGB mögliche Nutzungen zu, um ggf. Spielräume für entwicklungsbedingte, notwendige Anpassungen einräumen zu können. Im Hinblick auf eine Rechtssicherheit wird unter Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass in der Vorhabenfläche im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag vom 26. Juli 2018 mit Nachtrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Die Kindertagespflegestelle soll innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der Fläche B realisiert werden. Hier ist innerhalb einer Wohnung eine Kindertagespflegestelle mit mindestens 50 m<sup>2</sup> zu errichten. Im § 5 des Durchführungsvertrages vom 26. Juli 2018 wurde die Verpflichtung zur Errichtung einer Kindertagespflegestelle in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt verbindlich geregelt.

**TF 2:**

***Auf der Fläche für Wohnen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B eine Kindertagespflegestelle in einer Wohnung mit mindestens 50 m<sup>2</sup> zu errichten.***

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche**

Das Vorhabengrundstück umfasst eine Fläche von 5.477 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben umfasst mit den Grundflächen der denkmalgeschützten Villa und den zwei geplanten Wohngebäuden in Anlehnung an § 19 Abs. 2 BauNVO eine überbaute Grundstücksfläche von insgesamt 1.617 m<sup>2</sup> und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,29. Die Obergrenze der überbauten Grundstücksfläche (GRZ 0,4) für reine und allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird somit eingehalten.

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche soll entsprechend der Vorhabenplanung (Wohnungsneubau und denkmalgeschützte Villa) durch eine jeweilige Baukörperausweisung festgesetzt werden. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird bestimmt, dass die zeichnerische Festsetzung der Baukörper gleichzeitig die maßgebliche Grundfläche der betreffenden Baukörper umfasst. Die zulässige Grundfläche, kann aber gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 um untergeordnete Gebäudeteile (Balkone und andere Bauteile) im festgesetzten Umfang überschritten werden.

Mit der Errichtung von Balkonen oder weiteren hervortretenden untergeordneten Gebäudeteilen gemäß dem zulässigen Umfang der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird auch die zeichnerisch festgesetzte Grundfläche erhöht. Um eine Erhöhung nur in einem geeigneten Umfang zuzulassen wird bestimmt, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 1.660 m<sup>2</sup> überschritten werden darf.

**TF 3:**

***Auf der Fläche für Wohnen wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Eine Erhöhung der Grundfläche durch vortretende untergeordnete Gebäudeteile in dem gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 zulässigen Umfang ist zulässig.***

***Die festgesetzte zulässige Grundfläche der überbaubaren Grundstücksflächen darf durch vortretende Gebäudeteile wie Balkone insgesamt bis zu einer Grundfläche von 1.660 m<sup>2</sup> überschritten werden.***

Das Vorhaben umfasst neben den geplanten Wohngebäuden und der denkmalgeschützten Villa noch weitere erforderliche untergeordnete bauliche Anlagen, die der Hauptnutzung Wohnen dienen. Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8). Ausgehend von der Überbauung durch die denkmalgeschützte Villa und den geplanten Wohngebäuden (GRZ 0,29) ergibt sich somit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bei einer Überschreitung von 50 vom Hundert eine maximal zulässige Überbauung (GRZ) von 0,45.

Im Sinne einer Flexibilität und eines angemessenen Spielraums für die Errichtung von weiteren untergeordneten baulichen Anlagen, soll eine maximal zulässige Überbauung durch Haupt- und Nebenanlagen sowie Tiefgarage mit deren Zufahrt auf eine Grundflächenzahl von 0,53 in Anlehnung an § 19 Abs. 4 BauNVO begrenzt werden. Hiermit soll sichergestellt werden, dass neben der erforderlichen Tiefgarage, den geplanten erforderlichen Versickerungsanlagen (als Versickerungsboxen) sowie den geplanten Müllplätzen weitere erforderliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für die Funktionsfähigkeit des Wohnungsbauvorhabens planungsrechtlich zulässig werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens durch Baukörperfestsetzung und der festgesetzten Grundfläche der Tiefgarage einschließlich Zufahrt sowie weiterer mit der Wohnnutzung in Verbindung stehenden untergeordneten baulichen Anlagen (Fahrradabstellplätze, Müllplätze, Versickerungsanlagen) wird eine maximal zulässige Überbauung (GRZ) von 0,51 erreicht und damit eine Abweichung zu der Regelung der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Diese Abweichung ist unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes sowie der Sicherung des prägenden Freiraumes zur Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens im Ergebnis des Ideen- und Realisierungswettbewerbes erforderlich.

Abweichend von der Regelung für die Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 eine maximale Überschreitung für die Grundfläche der Tiefgarage einschließlich Zufahrt, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt.

**TF 5:**

***Auf der Fläche für Wohnen darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Tiefgaragen einschließlich Zufahrt, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der***

***Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,53 überschritten werden.***

Die Festsetzung ist aus der Vorhabenplanung abgeleitet und ermöglicht bei der Umsetzung einen angemessenen Spielraum. Mit einer niedrigeren maximalen Überbauung (GRZ) von 0,45 könnte folglich nicht der aus einem Ideen- und Realisierungswettbewerb hervorgegangene städtebauliche Entwurf umgesetzt werden, da auch erforderliche Nebenanlagen und weitere bauliche Anlagen, die der Wohnnutzung dienen, berücksichtigt werden müssen. Die berücksichtigten Anlagen (insbesondere die Tiefgarage mit Zufahrt, Müllplätze, Fahrradstellplätze, Versickerungsanlagen) sind Bestandteile des Vorhabens und gewährleisten die Funktionsfähigkeit der Wohnbauvorhabens. Insbesondere ermöglicht die Errichtung einer Tiefgarage, dass der künftige Bedarf an Stellplätzen im Vorhabengebiet abgedeckt und der prägende Freiraum somit weitestgehend gesichert werden kann, da Störungen durch die unterirdische bauliche Anordnung weitgehend vermieden werden.

Nach § 17 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist im Vergleich zu dem planungsrechtlich zu sichernden Vorhaben in reinen und allgemeinen Wohngebieten durchaus eine höhere überbaute Grundfläche möglich. Die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO ermöglicht in diesen Baugebieten eine maximale GRZ von 0,4. Diese GRZ darf nach § 19 Abs. 2 Satz 2 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Dies ermöglicht eine maximal zulässige Überbauung (GRZ) von 0,6 im Vergleich zu der festgesetzten maximal zulässigen Überbauung (GRZ) von 0,53 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE richtet sich die zulässige Grundfläche gemäß TF 3 und TF 5 nach der tatsächlich geplanten baulichen Nutzung. Hierbei wird zwar ein kleiner Spielraum ermöglicht, darüber hinaus soll allerdings keine Überschreitung ermöglicht werden, um den bestehenden Charakter des bereits vorhandenen und prägenden Freiraums im angemessenen Umfang auch mit der Umsetzung der geplanten Wohnnutzung zu berücksichtigen.

**Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche**

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen soll in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO festgesetzt werden.

Die bauliche Dichte in der festgesetzten Fläche für Wohnen soll auch über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstzahl (V Vollgeschossen bei den zwei Wohngebäuden, II - III Vollgeschossen bei der denkmalgeschützten Villa) festgesetzt werden. Bei der denkmalgeschützten Villa wurde dabei die in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde durchzuführende Sanierung und Nachnutzung als Wohnhaus einschließlich einer maßvollen Erweiterung in der zulässigen Höhe berücksichtigt. Das Wohnungsbauvorhaben auf der Grundlage des eingeschränkten Ideen- und Realisierungswettbewerbes unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Villa ist auch im Zusammenhang mit dem zu sichernden erforderlichen Wohnraum gerade in Gebieten in stadträumlich integrierten Lage zu betrachten. Um eine angemessene Nachverdichtung im Vorhabengebiet zuzulassen, soll daher eine maximale Geschossigkeit von 5 Vollgeschossen bei den geplanten Wohngebäuden gesichert werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse wirkt sich auf das Erscheinungsbild und Eigenart des 3-geschossigen Baudenkmals aus. Die Anzahl von 5 Vollgeschossen leitet sich allerdings auch aus dem baulichen Umfeld des Vorhabengebiets ab. Ein weiteres Geschoss oberhalb der zulässigen Vollgeschosse bei den geplanten Wohngebäuden in der Fläche A und

B soll hingegen nicht zulässig sei. Ein solches Staffelgeschoss würde eine unangemessene Gebäudehöhe hervorbringen, die nicht mit dem Baudenkmal vereinbar wäre. Weiterhin fügt sich ein weiteres Geschoss nicht in das bauliche Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE ein. Somit wird daher durch die textliche Festsetzung Nr. 6 ein weiteres Geschoss oberhalb des fünften Vollgeschosses ausgeschlossen.

**TF 6:**

***Auf der Fläche für Wohnen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen A und B keine weiteren Geschosse oberhalb des fünften Vollgeschosses zulässig.***

Ferner erfolgt in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die Festsetzung einer Geschossfläche von maximal 6.780 m<sup>2</sup> vorgesehen für das gesamte Vorhaben einschließlich der denkmalgeschützten Villa. Dies entspricht einer Geschossflächenzahl von 1,23.

Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für ein reines oder allgemeines Wohngebiet gemäß § 3 und § 4 Baunutzungsverordnung (GRZ 0,4, GFZ 1,2) werden mit dem Wohnungsbauvorhaben somit –abgesehen von einer geringfügigen Überschreitung der Geschossflächenzahl– eingehalten. Mit einer maximalen Geschossfläche von 6.780 m<sup>2</sup> wird eine Geschossflächenzahl von 1,23 zulässig, die damit eine GFZ von 1,2 i.S. von § 17 Abs. 1 BauNVO gering überschreitet.

Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO können gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Folgende städtebauliche Gründe sind im Zusammenhang mit dem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE planungsrechtlich zu sichernden Wohnungsbauvorhaben hervorzuheben:

- Das Vorhabengebiet befindet sich an einer stadträumlich integrierten Lage im Kreuzungsbereich von zwei übergeordneten Straßenverbindungen (Lindenstraße und Bahnhofstraße) einschließlich ÖPNV. Darüber hinaus liegt das Vorhabengebiet gemäß StEP Zentren am Rande des Hauptzentrums „Bahnhofstraße“. Unter Beachtung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des Erhalts und der Nachnutzung eines Denkmals sowie zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baupotentiale geboten.
- Für das Vorhabengebiet wurde ein beschränkter Ideen- und Realisierungswettbewerb für die Entwicklung eines Wohnstandortes unter besonderer Berücksichtigung des Erhalts, der Sanierung und der Nachnutzung der denkmalgeschützten Villa einschließlich des prägenden Freiraumes durchgeführt. Im Ergebnis wurde von der Jury der prämierte Entwurf auch gerade für die Umsetzung eines qualitätsvollen Wohnstandortes trotz der Einschränkungen hinsichtlich der baulichen Nutzung des Vorhabengrundstückes gewürdigt.
- Das prämierte städtebauliche und freiraumplanerische Konzept, welches die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet, sieht geplante Gebäudehöhen mit maximal 5 Vollgeschossen um einen Platz vor, der sich im Zentrum der Gebäudeplanung und der denkmalgeschützten Villa befindet. Dies begünstigt die Schaffung von ruhigen Innenbereichen und schallabgewandten Gebäudeseiten. Die Ausbildung von geschlossenen Gebäudefronten im Sinne eines

lärmrobusten Städtebaus erfordert die geplante Überschreitung der Geschossfläche.

- Mit dem Wohnungsbauvorhaben soll entsprechend der Wohnungsbaupolitik des Landes Berlins sowie unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes auch ein Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum geschaffen werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur auch besonders in stadträumlich integrierten Lagen, wie hier im Ortsteil Köpenick, geschaffen werden. Das Vorhabengebiet bietet die Möglichkeit zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum auch unter Beachtung des Erhalts und der Nachnutzung der denkmalgeschützten Villa.

Die Überschreitung im Vorhabengebiet ist gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 unter Beachtung von ausgleichenden Umständen und Maßnahmen zu betrachten, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

Das Vorhabengebiet grenzt unmittelbar an die öffentliche Parkanlage Maria-Jankowski-Park an. Eine weitere öffentliche Grünanlage „Platz des 23. April“ befindet sich unmittelbar auf der östlichen Seite der Bahnhofsstraße und damit in der Nähe zum Vorhabengebiet. Innerhalb dieser Grünanlagen sind auch öffentliche Spielplätze integriert.

Die verkehrsgünstige innerstädtische Lage und die bestehende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Bus- und Tramlinie) ermöglichen eine gute und direkte Abwicklung des durch die geplanten Nutzungen entstehenden Verkehrs.

Die Vorhabenplanung sieht eine Begrünung der Dächer der neu zu errichtenden Gebäude vor. Weiterhin erfolgt auch eine Begrünung oberhalb der Tiefgarage. Es wird ferner auf 1/3 der Gesamtfläche des Vorhabengebiets der Erhalt des prägenden Freiraumes einschließlich eines Naturdenkmals gesichert. Des Weiteren sind Baumpflanzungen entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen (siehe Anlage C.3 „Vorhaben mit Freiraumplanung, Stand 6. Februar 2019, (unmaßstäblich)“.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden daher durch die benannten Maßnahmen zur Begrünung, zum Erhalt von Bestandsgrün oder durch die Herstellung eines schallrobusten Städtebaus vermieden.

Die städtebauliche Figur und die festgesetzte Höhe der Randbebauung bilden ferner eine sinnvolle und für das Vorhabengebiet geeignete Maßnahme, um einen schallgeschützten Innenbereich zu schaffen, der ruhige Wohnräume, Außenwohnbereiche und Freiflächen auch in einem durch Schall vorbelasteten Gebiet ermöglicht. Durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung, Erhalt des prägenden Freiraumes und die Sicherung eines grüngestalteten Innenbereichs oberhalb der Tiefgarage und deren verbindlichen Regelungen im Durchführungsvertrag können nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt (Boden, Wasser, Klima) weitgehend ausgeglichen werden.

Die ordnungsgemäße Belichtung, Besonnung und Belüftung ist ebenfalls gewährleistet (vgl. Punkt 3.3 „Überbaubare Grundstücksflächen“ S.29).

Damit sind die Anwendungsvoraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO erfüllt. Trotz einer geringen Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine und reine Wohngebiete benannten GFZ-Obergrenze werden damit insgesamt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO durch Baukörperausweisungen mittels Baugrenzen, die die Gebäude des Vorhabens in ihrer geplanten und vorhandenen Kubatur umfassen.

Die festgesetzten Baukörper in ihrer Lage und Größe innerhalb des Vorhabengrundstückes entsprechen dem Ergebnis des städtebaulichen Konzeptes des eingeschränkten Ideen- und Realisierungswettbewerbes, welches die Grundlage zur planungsrechtlichen Sicherung des Wohnungsbauvorhabens im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE bildet. Die im architektonischen Entwurf vorgesehenen Rücksprünge der obersten Vollgeschosse sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baukörper berücksichtigt. Dagegen überschreiten untergeordnete Bauteile wie Balkone die Baugrenzen.

Zur Wahrung der architektonischen Gliederung der jeweiligen geplanten Gebäude u.a. mit Vor- und Rücksprüngen soll eine Festsetzung zum Vortreten über die Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile (Balkone und andere Bauteile) festgesetzt werden.

Ein Vortreten soll allerdings nicht im Bereich der der Villa zugewandten Fassade der überbaubaren Grundstücksfläche A zulässig sein, um einen geeigneten Abstand zur denkmalgeschützten Villa einzuhalten.

#### **TF 4:**

***Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen (wie Balkone oder andere Bauteile) bis 1,5 m vor der Baugrenze ist mit Ausnahme der Linie entlang den Punkten a1, a2, a3, a4, a5, a6 und a7 zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.***

***Darüber hinaus ist entlang der Linie zwischen den Punkten i1-i2 und i3-i4 ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen (wie Balkone oder andere Bauteile) bis zu zwei Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand zulässig.***

Konkret sind für das parallel zur nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Gebäude, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A, an der Nordfassade mit einer Tiefe von 1,2 m Balkone vorgesehen. Weiterhin treten Balkone innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B um 0,5 m über die Baugrenze hervor. Die genannten hervortretenden Balkone nehmen weniger als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch.

Einen größeren Fassadenanteil nehmen die Balkone (Linien zwischen den Punkten i1-i2 und i3-i4) des geplanten Gebäudekörpers entlang der Fassadenseiten parallel zum „Maria-Jankowski-Park“ ein. Es soll daher in Anlehnung des § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO für die Südostfassaden des geplanten Gebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B festgesetzt werden, dass untergeordnete Gebäudeteile entsprechend der Vorhabenplanung an der festgesetzten o.g. Linie maximal zwei Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen dürfen.

#### Unterschreitung von Abstandsflächen im Vorhabengebiet

Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE liegt das Ergebnis eines Ideen- und Realisierungswettbewerbes zur Entwicklung eines Wohnungsbauvorhabens unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes einschließlich des prägenden Freiraums zu Grunde. Im Zusammenhang mit der Umsetzung des prämierten städtebaulichen Entwurfes ergeben sich punktuell Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 Berliner Bauordnung von mindestens 0,4 H.



standsflächen: Im Bereich 1 werden entlang der nordöstlichen Giebelfassade des künftigen Gebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche A keine Fenster angeordnet. Stattdessen werden die erforderlichen Fenster von Aufenthaltsräumen in den Bereichen ohne Abstandsflächenunterschreitung nach Norden und Süden ausgerichtet. Damit wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet.

Der Bereich des künftigen Gebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B mit der o.g. partiellen Abstandsflächenüberlagerung ist nach Südwesten ausgerichtet, so dass damit ebenfalls eine ausreichende Besonnung und Belüftung besteht. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit gewährleistet.

## Bereich 2

Die Abstandsflächenunterschreitung tritt im mittleren Bereich der denkmalgeschützten Villa und des nordwestlich davon geplanten Gebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche A auf. Hier weist die denkmalgeschützte Villa drei Vollgeschosse mit einer Gebäudehöhe bis maximal 11,75 m oberhalb der Geländeoberfläche auf. Das geplante Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche A weist zur denkmalgeschützten Villa vier Vollgeschosse mit einer Höhe bis max. 12,8 m (ohne Geländer/Brüstung) und ein zur denkmalgeschützten Villa zurückgesetztes fünftes Vollgeschoss mit einer Höhe bis max. 16,5 m oberhalb der Geländeoberfläche auf.

Die Abstandsflächenüberdeckung umfasst eine Fläche von ca. 21 m<sup>2</sup> oberhalb der Geländeoberfläche, wobei sich die Abstandsflächenunterschreitung mit lediglich ca. 1,5 m als gering darstellt. Des Weiteren sind nicht alle Geschosse des künftigen Gebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche A von der Abstandsflächenunterschreitung gleichermaßen betroffen. So weist die denkmalgeschützte Villa lediglich I bis III Vollgeschosse (kein Staffelgeschoss) auf, sodass ein Teil der oberen Geschosse des künftigen Gebäudes über die denkmalgeschützte Villa hinausragen wird. Außerdem geht aus der Grundrissdarstellung der Vorhabenplanung für das künftige Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche A im Erdgeschoss keine Abstandsflächenüberlagerung im Bereich von Aufenthaltsräumen hervor. Diese ergibt sich insbesondere aus der Anordnung der Erschließung.

Innerhalb der denkmalgeschützten Villa entstehen Wohnungen, die zwar über eine Ausrichtung zur überbaubaren Grundstücksfläche A verfügen. Allerdings bestehen aber bei allen Grundrissen mindestens auch eine Ausrichtung nach Südosten zur Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sowie nach Nordwesten zum gestalteten Hofbereich.

Aufgrund der Fassadenausrichtungen kann somit auch für die Fassadenbereiche mit Abstandsflächenunterschreitungen eine ausreichende Besonnung und Belüftung gewährleistet werden.

Des Weiteren gibt es eine punktuelle Überschreitung der Abstandsflächen zwischen dem künftigen Gebäude in der überbaubaren Grundstücksfläche B und der denkmalgeschützten Villa. Hierbei handelt es sich nur um eine sehr geringfügige Überlagerung der Abstandsflächen. Die konkrete Überlagerung der Abstandsfläche umfasst lediglich eine Fläche von rd. 0,2 m<sup>2</sup>. Weiterhin stehen die betroffenen Gebäude nicht parallel zueinander, sodass ausreichend große Abstände zwischen den Gebäuden bestehen. Zudem ermöglichen die Fassadenausrichtungen eine hinreichende Besonnung und Belüftung.

Im südöstlichen Bereich überlagern die Abstandsflächen die benachbarte öffentliche Grünfläche (Maria-Jankowski-Park). Die Abstandsflächenunterschreitung ergibt sich aus dem geplanten viergeschossigen Gebäudeabschnitt mit einer Höhe bis max. 12,8 m (ohne Geländer/Brüstung), dem zurückgesetzten fünften Vollgeschoss mit einer Höhe bis max.

16,5 m sowie den Balkonen. Die Balkone nehmen mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand in Anspruch und werden deshalb bei der Berechnung der Abstandsfläche berücksichtigt. Somit befindet sich ein Teil der Abstandsfläche in einer Tiefe von ca. 2,6 m-3,1 m innerhalb der angrenzenden öffentlichen Parkanlage Maria-Jankowski-Park. Dies betrifft einen Fassadenabschnitt von ca. 32 m Länge. Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln dürfen Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte, was hier der Fall ist. Kritische Abstandsflächensituationen zu den Nachbargrundstücken bestehen somit nicht.

Damit ist insgesamt gesichert, dass es zu keinen Einschränkungen betreffend Besonnung und Belüftung auf Grund der Abstandsflächenunterschreitung kommen wird. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden mit dem Wohnungsbauvorhaben unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes sowie des prägenden Freiraums gewährleistet.

#### Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO

Neben den o.g. Abstandsflächenunterschreitungen, gehen zur planungsrechtlichen Sicherung des Wohnungsbauvorhabens sehr geringe Überschreitungen der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO hervor. Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für ein reines oder allgemeines Wohngebiet gemäß § 3 und § 4 Baunutzungsverordnung (GRZ 0,4, GFZ 1,2) werden mit dem Wohnungsbauvorhaben durch eine Geschossflächenzahl von 1,23 marginal überschritten. Die Überschreitung umfasst lediglich eine Geschossfläche von 160 m<sup>2</sup>, die mit einer GFZ-Überschreitung von 0,03 zugelassen wird.

Die Geschossflächenüberschreitungen ergeben sich, wie die Abstandsflächenunterschreitungen, aus dem städtebaulichen Entwurf zur Errichtung von Wohngebäuden unter Beachtung des Erhalts, der Sanierung und der Nachnutzung der denkmalgeschützten Villa, der aus einem Ideen- und Realisierungswettbewerb hervorging und Grundlage des Planverfahrens ist.

Um eine nachhaltige Gebäudenutzung der denkmalgeschützten Villa zu erreichen, wurde zusätzlich ein den denkmalpflegerischen Ansprüchen entsprechender Anbau an die denkmalgeschützte Villa in der städtebaulichen Planung berücksichtigt. Dieser Anbau dient als qualitätsvoller Eingangsbereich und öffnet die denkmalgeschützte Villa zum zentralen gestalteten Hofbereich des gesamten Wohnungsbauvorhabens.

Insgesamt umfasst die Vorhabenplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan neben der Herstellung von Wohnraum in einem geeigneten Umfang die Einbeziehung und nachhaltige Nutzung einer stark geschädigten denkmalgeschützten Villa. Die punktuellen Abstandsflächenunterschreitungen sowie die sehr geringfügige Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO sind Ergebnis der besonderen Vorhabenplanung.

### 3.4 Immissionsschutz

Zur Darstellung der derzeitigen und zukünftigen Lärmbelastung wurde im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet<sup>8)</sup>. Die Untersuchung wurde aufgrund der Nähe zu den übergeordneten Straßenverbindungen Lindenstraße und Bahnhofsstraße, möglichen Lärmbelastungen durch den Schienen-, Luft- und Schifffahrtsverkehr sowie gewerblichen Nutzungen erforderlich.

Der schalltechnischen Untersuchung für das geplante Bauvorhaben Am Maria-Jankowski-Park in Berlin Köpenick vom 27.09.2017 zufolge werden durch die ermittelten Summen-

---

<sup>8)</sup> Ingenieurbüro GmbH KSZ: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 9-11 VE Am Maria-Jankowski-Park“ vom 27.09.2017

pegel, die nach der DIN 18005 geltenden Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet an den Immissionsorten im Vorhabengebiet insbesondere in der Nacht erreicht bzw. überschritten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt kein Baugebiet nach BauNVO fest.

Die allgemeine Zulässigkeit von freien Berufen im Vorhabengebiet entspricht gemäß § 13 BauNVO Baugebieten nach §§ 4a bis 9 BauNVO. Da durch den Vorhabenträger ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden vorgesehen ist und das Umfeld des Vorhabengebiets durch die Wohnnutzung geprägt ist, wurden zur Bewertung der Lärmsituation die Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO herangezogen.

Die Lärmimmissionen im Untersuchungsgebiet, hervorgerufen durch im Wesentlichen den Straßen- und Schienenverkehr, wurden getrennt für jeden Verkehrsträger sowie auch in Summe der Wirkung von Straßenlärm, Schienenlärm und Fluglärm dargestellt. Immissionen durch andere Lärmquellen wurden durch den Gutachter als nicht relevant eingestuft.

Nach gutachterlicher Bewertung weisen die für das Vorhabengebiet erzielten Berechnungsergebnisse unter den zugrunde gelegten Annahmen insbesondere in der Nacht Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 infolge des Straßenverkehrs auf, denen jedoch durch geeignete Maßnahmen zum Schallschutz begegnet werden kann.

Nach den prognostizierten Geräuschimmissionen verursacht durch den Straßenverkehr kommt es je nach Lage des Immissionsortes zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 4 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts. Von den Überschreitungen sind insbesondere die Fassaden betroffen, welche zur Bahnhof- und zur Lindenstraße hin orientiert sind.

Durch den Schienenverkehr (Straßenbahn) kommt es zu einer geringeren Lärmbelastung als durch den Straßenverkehr. Nur in der Nacht treten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 4 dB(A) auf.

Neben Straßenverkehrslärm und Schienenlärm wurde weiterhin die Wirkung von Fluglärm auf das Vorhabengebiet gutachterlich untersucht. Der geplante Hauptstadtf Flughafen (BER) befindet sich in 10 km Entfernung in südlicher Richtung zum Vorhabengebiet. Zur Ermittlung des baulichen Schallschutzes wurde daher eine Beurteilung der Flugverkehrslärmgeräusche notwendig. Unter Berücksichtigung der Prognosedaten des BER, welche für das Vorhabengebiet äquivalente Dauerschallpegel von  $L_{rT} < 52$  dB(A) für den Tag und vom  $L_{rN} < 45$  dB(A) für die Nacht darstellen, wurde eine worst-case Betrachtung durchgeführt und deshalb in der schalltechnischen Untersuchung ein Dauerschallpegel von  $L_{rT} = 51$  dB(A) und  $L_{rN} = 44$  dB(A) angesetzt. Auch wenn davon ausgegangen werden kann, dass diese Werte stark überschätzt sind und an einzelnen Fassadenteilen insbesondere in der Nacht Pegelbestimmend sind, ergibt sich im Ergebnis nur ein Schalldämm-Maß, welches den Mindestanforderungen der DIN 4109 entspricht. Nach den Angaben aus der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich für den Bereich des Vorhabengebiets prognostizierte äquivalente Dauerschallpegel von  $L_{rT} < 52$  dB(A) für den Tag und vom  $L_{rN} < 45$  dB(A) für die Nacht.

Das Vorhabengebiet soll über die Straße Am Maria-Jankowski-Park erschlossen werden. Hierfür sind gemäß erstelltem Verkehrsgutachten<sup>9</sup> Ertüchtigungen der öffentlichen Straße vorzunehmen. Durch die geplante Bebauung erhöht sich das Verkehrsaufkommen von 92 Kfz/24h auf 312 Kfz/24h. Zur Einschätzung der Lärmauswirkungen erfolgte eine Prüfung gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV. Die Prüfung ergab, dass bei

einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h und einem Straßenbelag mit ebenem Pflaster tags 51 dB(A) und nachts 46 dB(A) zu erwarten sind. Damit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten, sodass hieraus keine zusätzlichen Anforderungen an den Lärmschutz entstehen. Die Schallimmissionspläne weisen für das Gebäude Bahnhofstraße 62 nordöstlich des Vorhabengebietes eine Verkehrslärmbelastung zwischen 60-65 dB(A) tags und 55-60 dB(A) nachts aus. Durch die prognostizierte Steigerung der Verkehrsstärke auf der Straße Am Maria-Jankowski-Park, welche sich in 10 m Entfernung zur Fassade befindet, kann eine signifikante Erhöhung der Verkehrslärmbelastung durch den vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehr ausgeschlossen werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden durch den ermittelten Straßenverkehrslärm an Fassaden überschritten, die zur Bahnhof- und zur Lindenstraße hin ausgerichtet sind. Dies betrifft die Fassadenbereiche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B, die parallel zur Grundstücksgrenze zum Maria-Jankowski-Park verlaufen. Zudem werden mit 2,5 – 4,5 dB (A) auch die Nachtwerte im Bereich der Fassade innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B, die nah am Baudenkmal und parallel zur Lindenstraße angeordnet ist, überschritten. Weiterhin überschreiten die Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms auch beim Baudenkmal die Orientierungswerte der DIN 18005 bei den Fassadenbereichen, die zur Linden- und Bahnhofsstraße orientiert sind. Es werden Pegel von bis zu 54,5 dB (A) tags und 49,1 dB (A) nachts erreicht. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche A sind Lärmpegel hinsichtlich des ermittelten Straßenverkehrslärms entlang der Fassade mit Ausrichtung zur Bahnhofsstraße mit maximal 53,2 dB (A) tags und 47,8 dB (A) nachts zu verzeichnen. Die Fassade, die parallel zur Lindenstraße ausgerichtet ist, weist ferner Beurteilungspegel (Straßenverkehrslärm) von bis zu 52 dB (A) tags und 46,6 dB (A) nachts auf.

Da sowohl Straßenverkehrslärm und Schienenlärm als auch Fluglärm auf das Vorhabengebiet einwirken, müssen alle Lärmquellen in die Bewertung der Lärmsituation eingehen. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurden daher Summenpegel nach DIN 4109 gebildet, die alle Lärmquellen einbeziehen. Die Summenpegel im Vorhabengebiet erreichen bzw. überschreiten im Wesentlichen die Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nacht. Die Summenpegel umfassen einen Bereich von 45 dB (A) bis 52 dB (A) nachts an allen Immissionsorten der schalltechnischen Untersuchung. Die Immissionsorte sind über das gesamte Vorhabengebiet verteilt.

#### Prüfung § 50 BImSchG („Trennungsgrundsatz“)

Der Trennungsgrundsatz bedingt zur Umsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, dass Flächen (z. B. Baugebiete) so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen - insbesondere auf sensible Nutzungen, wie Wohngebiete, so weit wie möglich vermieden werden. Idealtypischer Weise sollten entlang einer Störungsquelle, wie z. B. entlang einer lärmbelasteten Straße, zuerst Industrie- oder Gewerbegebiete angesiedelt werden. An diese sollten sich gemischte Nutzungen (z. B. Mischgebiete) anschließen und erst dann sollten Wohngebiete folgen. Durch diese Abfolge von Baugebieten differierender Nutzungen kann eine weitestgehend konfliktfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebieten bzw. Nutzungskategorien generiert werden.

Relativiert wird der Trennungsgrundsatz durch das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und dem städtebaulichen und stadtsoziologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE folgt dem Trennungsgrundsatz insoweit, als dass mit dem Maria-Jankowski-Park, dem Grundstück der „BEST-Sabel-Oberschule“ sowie dem südwestlich im Vorhabengebiet gelegenen bebautem Wohngrundstück, eine Trennung zwischen dem Vorhabengrundstück und der Bahnhofsstraße sowie der Lindenstraße besteht. Die für das Vorhabengebiet bedeutsamen Lärm-

quellen (Straßen- und Schienenverkehrslärm ausgehend von der Linden- und Bahnhofstraße) grenzen damit nicht unmittelbar an das Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE an.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass sich in einer Tiefe von 80 m zwischen dem Vorhabengebiet und der Bahnhofstraße mit dem Maria-Jankowski-Park eine Grünfläche mit einem umfassenden Baumbestand befindet. Zwar ist der Baumbestand nicht als eine effektive Maßnahme gegen Verkehrslärm zu benennen, jedoch soll darauf hingewiesen werden, dass durch die optische Abschirmung eine positive psychologische Wirkung einhergeht. Hiermit kann die bewusste Wahrnehmung der Verkehrsimmissionen gemindert und die Belästigungswirkung durch Lärm für die Anwohner gesenkt werden.

Die weitergehende Umsetzung der idealtypischen Abfolge (von der lärmbelasteten Straße zu Industrie- oder Gewerbegebieten und zu gemischten Nutzungen sowie schließlich zu Wohnnutzungen) kann unter Einbeziehung der Nutzungen im Umfeld des Vorhabens nicht erfolgen. Das weitere Umfeld des Vorhabens ist durch lärmsensible Wohnnutzungen geprägt. Ferner befinden sich eine Schule sowie eine Kindertagesstätte im Umfeld vom Vorhabengebiet. Eine höhere Gewichtung von gewerblichen Nutzungen als es mit dem Vorhaben angestrebt wird, ist aufgrund der lärmsensiblen Nutzungen im direkten Umfeld des Vorhabengebiets nicht sinnvoll. Die Einbeziehung von gewerblichen Nutzungen in das Vorhaben könnte eine Verschärfung des bestehenden Lärmkonflikts bedeuten, da zusätzliche Lärmquellen planungsrechtlich zulässig wären. Eine konsequente Einhaltung des Trennungsgrundsatzes ist somit nicht möglich. Stattdessen sollen im Vorhabengebiet lärmabschirmende Gebäuderiegel errichtet werden. Allerdings ist auch hier eine konsequente Umsetzung im Sinne eines lärmrobusten Städtebaus nicht möglich, da Anforderungen an den Denkmalschutz und an den Erhalt von wertvollem Baumbestand bestehen. Konkret ist insbesondere die Errichtung eines lärmabschirmenden Gebäuderiegels parallel zur Lindenstraße nicht möglich, da sich im südlichen und südwestlichen Bereich des Vorhabengebiets ein Baudenkmal sowie wertvoller prägender Baumbestand (einschließlich eines Naturdenkmals) befinden.

Weiterhin ist es aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in Berlin bauleitplanerisch sinnvoll, wenn bei der Nachnutzung von Flächen verstärkt Wohnnutzungen entwickelt werden. Das Vorhaben setzt zudem, zugunsten eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden, die Errichtung von Wohnraum in stadträumlich integrierten Lagen um.

Aus diesem und den vorgenannten Gründen soll im Geltungsbereich die zulässige Nutzung auf das Wohnen ausgerichtet sein.

#### Aktiver Lärmschutz

Die Planung sieht zur Deckung des Bedarfs für den ruhenden Verkehr ausschließlich die Errichtung einer Tiefgarage vor. Durch den Verzicht auf oberirdische Stellplätze können dadurch bewirkte Lärmkonflikte im Vorhabengebiet vermieden werden. Aufgrund der ausschließlichen Tiefgaragennutzung durch die zukünftigen Anwohner gemäß der Vorhabenplanung und der damit verbundenen geringen Fahrzeugbewegungen, ist der durch den Tiefgaragenverkehr zu erwartende Lärm als gering anzusehen. Nach der schalltechnischen Untersuchung sind die Fahrzeugbewegungen so gering, dass nur irrelevante Außenlärmpegel entstehen. Als akustisch auffällig seien nur Anschlaggeräusche beim Öffnen und Schließen des Tores sowie durch Regenrinnen zu benennen.<sup>10</sup> Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung seien daher die Abdeckung der Regenrinne und das Rolltor

---

<sup>10</sup>

Ingenieurbüro GmbH KSZ: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 9-11 VE Am Maria-Jankowski-Park“ vom 27.09.2017

in lärmarmer Ausführung herzustellen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zu einer entsprechenden lärmarmen Ausführung im §11 Abs. 1 des Durchführungsvertrages vom 26.07.2018.

Die Errichtung von Schallschutzwänden als aktive Lärmschutzmaßnahme im Vorhabengebiet kommt insbesondere aufgrund einer mangelnden Wirksamkeit durch die großen Abstände vom Vorhabengebiet zu den Geräuschquellen und aufgrund der Bauhöhen, der geplanten fünfgeschossigen Gebäude, nicht in Betracht.

Weiterhin stehen Anforderungen an den Denkmalschutz der Planung von lärmabschirmenden Baukörpern (einschließlich der Errichtung von Lärmschutzwänden) entgegen. Die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück im Sinne eines schallrobusten Städtebaus sowie die Errichtung von Lärmschutzwänden sind nicht möglich, da das Baudenkmal „Ötting-Villa“ in seinen bestehenden Sichtbeziehungen nicht eingeschränkt werden soll und daher eine Anordnung einer baulichen Abschirmung zwischen der Lärmquelle (Bahnhof- und Lindenstraße) und dem Baudenkmal parallel zur Schallausbreitung nicht möglich ist. Neben dem Baudenkmal ist ein Naturdenkmal sowie geschützter Baumbestand im südwestlichen Bereich des Vorhabengebiets zu beachten, deren Erhalt eine schallabschirmende Bebauung sowie eine Lärmschutzwand im südwestlichen Vorhabengebiet/ Grundstücksbereich ebenfalls nicht ermöglichen.

Um trotz dieser Vorgaben eine Reduzierung der Verkehrslärmbelastung zumindest in Teilen der rückwärtigen innenliegenden Bereiche des Vorhabengebietes sicherzustellen, wird im Durchführungsvertrag die Umsetzung einer schallabschirmenden Bebauung (Gebäude B) verbindlich geregelt.

Da sich das Grundstück im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet und somit auch Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans ist, bestehen die Voraussetzungen für eine Umsetzung des Vorhabens entsprechend der vorgesehenen zeitlichen Abfolge. Die Reihenfolge der Realisierung der Bauabschnitte wurde im §11 Abs. 2 des Durchführungsvertrages vom 26.07.2018 verbindlich geregelt.

Aus den genannten Gründen wird von der Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen für das Vorhabengebiet abgesehen. Die Minderung der Lärmemissionen des Straßenverkehrs soll stattdessen durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erfolgen.

#### Grundrissbindung / „durchgesteckte Wohnungen“

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden Summenpegel nach DIN 4109 (aus Schienenlärm, Straßenverkehrslärm, Fluglärm) ermittelt, die die Orientierungswerte der DIN 18005-1 erreichen und darüber hinaus die Orientierungswerte im Wesentlichen im gesamten Vorhabengebiet überschreiten. Um die Auswirkungen durch Verkehrslärm innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B abzumildern, sollten Wohnungen so angeordnet werden, dass eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zur jeweils schallabgewandten Seite ausgerichtet wird (sog. „Grundrissbindung“). Auf diese Weise kann ermöglicht werden, dass schützenswerte Aufenthaltsräume zur schallabgewandten Seite hin ausgerichtet werden, was der Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse dient. Durch die schallabgewandt liegenden Fenster kann darüber hinaus eine natürliche Belüftung der Wohnungen gewährleistet werden. In Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB soll daher die folgende Festsetzung erfolgen:

#### **TF 7:**

***Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäuden entlang der Linie zwischen den Punkten i1-i2 bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.***

Gemäß der Festsetzung ist eine Grundrissbindung nicht bei Zwei- und Einraumwohnungen anzuwenden. Hiermit soll im gekennzeichneten Bereich (i1-i2) für alle Wohnungen, einschließlich der kleineren Wohnungen mit nur ein bzw. zwei Aufenthaltsräumen die Ausrichtung von Aufenthaltsräumen zur südöstlich gelegenen Seite zur Parkanlage ermöglicht werden. Das Vorhaben umfasst eine Grundrissplanung für alle Geschosse. Der Vorhabenplan kann im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B zwischen den Punkten i1-i2 entnommen werden, dass vier Grundrisse (jeweils eine Zweiraumwohnung im 1. bis 4. Vollgeschoss) von der Regelung der Grundrissbindung ausgenommen werden. Im obersten Vollgeschoss, welches die höchsten Immissionspegel von allen Geschossen aufweist, sind zwei größere Wohnungen angeordnet, die sowohl Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten als auch zur lärmzugewandten Seite aufweisen.

In den folgenden Absätzen erfolgt daher eine Auseinandersetzung bezüglich der Ausnahme von Ein- und Zweiraumwohnungen von der Anwendung der Grundrissregelung:

Aufgrund der Ausrichtung des Gebäudes im Hinblick auf Besonnung ist es sinnvoll, die Erschließung des Baukörpers auf der nordwestlichen Seite und die Aufenthaltsräume auf der südöstlichen Fassadenseite anzuordnen und südlich des Erschließungsaufgangs kleinere Wohnungen mit Aufenthaltsräumen, die nur zur südöstlichen Seite ausgerichtet sind, zu ermöglichen.

Zwar liegen die nächtlichen Summenpegel aus Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm sowie Fluglärm für den Fassadenbereich i1-i2 über dem nächtlichen Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A), jedoch findet ein Schallschutz bereits durch die Anforderungen an die Energieeinsparverordnung Beachtung. Gem. dem Rundschreiben 2/2016 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II C vom 14. Oktober 2016 wird bis zu einem Beurteilungspegel von  $L_r$  ca.  $\geq 58$  dB(A) tags und  $\geq 53$  dB(A) nachts ein Schallschutz bereits durch die Anforderungen an die Energieeinsparverordnung gewährleistet. Diese Werte werden annähernd eingehalten. Die zu betrachtenden Vollgeschosse (Zweiraumwohnungen im 1-4 Vollgeschoss) weisen tags einen Summenpegel von 59-60 dB (A) auf. Nachts beträgt der Summenpegel im 1 bis 3 Vollgeschoss 54 dB (A) und im 4. Vollgeschoss 55 dB (A).

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Lärmbelastungen durch Flugverkehr in einer deutlich geringeren Frequenz auftreten, als bei Straßen- und Schienenverkehr. Betrachtet man daher nur die Ergebnisse für den Schienen- und Straßenverkehrslärm, ergeben sich für die lärmzugewandte Fassadenseite im Bereich i1-i2 die folgenden maximalen Werte für das 1.-4. Vollgeschoss: Der Beurteilungspegel zum Straßenverkehrslärm beträgt max. 58 dB (A) tags sowie max. 52,7 dB (A) nachts und der Beurteilungspegel zum Schienenverkehrslärm beträgt max. 52,8 dB (A) tags sowie max. 48,5 dB (A) nachts. Damit werden (bis auf nächtlichen Straßenverkehrslärm) die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten. Gemäß der Orientierungshilfe des Berliner Leitfadens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen handelt es sich bei einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes um bis zu 5 dB bei Allgemeinen Wohngebieten noch um eine tolerierbare Überschreitung, da der Immissionsrichtwert eines Mischgebietes noch nicht erreicht bzw. noch eingehalten wird.

In der Abwägung zwischen den Anforderungen nach einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der Wohnungen und der Lärmsituation wurde daher insgesamt zugunsten einer freien Grundrissausbildung entschieden, da für die Lärmproblematik – anders als für die Belichtung und Besonnung – technische Lösungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Technische Lösungsmöglichkeiten wie bodentiefe Fenster können zwar zu einer besseren Belichtung und Besonnung beitragen, dennoch werden sie im Hinblick auf das Vorhabengebiet nur als begrenzt geeignet eingestuft. So besteht nur ein geringer Abstand zu den weiteren nördlich anschließenden Gebäuden, sodass bodentiefe Fenster nicht ihre volle

Wirkung entfalten können. Die weiteren Anforderungen an das Vorhabengebiet (Baudenkmal, wertvoller und zu erhaltenden Baumbestand einschließlich eines Naturdenkmals) schränken die bauliche Nutzung des Vorhabengebiets ein. Zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum müssen daher die Wohngebäude in einem eingeschränkten Bereich im Vorhabengebiet konzentriert werden.

Weiterhin ist anzuführen, dass dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE ein städtebaulicher Entwurf zu Grunde liegt, der als prämierter Entwurf aus einem eingeschränktem Ideen- und Realisierungswettbewerb mit mehreren Architekturbüros im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf 9-11 VE hervorging. Die Durchführung des Wettbewerbs erfolgte in Abstimmung mit dem Stadtentwicklungsamt. Die Vorhabenplanung umfasst einen Platz, der sich im Zentrum der Gebäudeplanung und dem bestehenden Denkmal befindet (siehe Anlage C.3 „Vorhaben mit Freiraumplanung, Stand 6. Februar 2019, (unmaßstäblich). Von diesem zentralen Platz gehen Erschließungswege zu den einzelnen Baukörpern ab. Die Erschließung für den lärmbelasteten Baukörperabschnitt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B erfolgt daher über den Platz im Bereich der nordöstlichen Fassadenseite.

Der städtebaulichen Konzeption zufolge, sollen die Zweiraumwohnungen daher nicht in der Weise angeordnet werden, dass sie zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet werden und die Erschließung entlang der Linie i1-i2 zur lärmzugewandten Seite verlegt wird. Wird die Anwendung der Grundrissbindung grundsätzlich für alle Wohnungen erforderlich, wird es vielmehr wahrscheinlicher, dass die Erschließung weiterhin im Nordosten verbleibt und die Zweiraumwohnungen entfallen, indem sie zu größeren Wohnungen mit mehr Aufenthaltsräumen zusammengefasst werden. Es besteht allerdings gegenwärtig eine hohe Nachfrage nach Ein- und Zweiraumwohnungen, die aufgrund steigender Mieten zunehmend nachgefragt werden.

Da eine Grundrissbindung für die kleinen Wohnungen (wie oben beschrieben) im Bereich zwischen den Punkten i1- i2 nicht erfolgen soll, werden weitere Maßnahmen getroffen (siehe textliche Festsetzung Nr. 8 und Nr. 9), um einen geeigneten und ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten.

Weiterhin wird die Festsetzung zur Grundrissbindung nur innerhalb des gekennzeichneten Bereichs zwischen den Punkten i1-i2 getroffen, da im übrigen Vorhabengebiet der Unterschied zwischen der lärmzugewandten und lärmabgewandten Seite gering ist und die Festsetzung einer Grundrissbindung daher nur einen eingeschränkten Beitrag zum Lärmschutz leisten kann. Daher kommen auch hier die im Folgenden beschriebenen textlichen Festsetzungen zur Anwendung.

#### Besondere Fensterkonstruktionen und andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung

Aufgrund der Lärmbelastung im Vorhabengebiet und der fehlenden Eignung für die Anwendung der sogenannten Grundrissbindung wird in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine Festsetzung zur Gewährleistung eines Beurteilungspegels von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster getroffen:

#### **TF 8:**

***Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbau-***

**teilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.**

**Die Festsetzung gilt nicht für Wohnungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7.**

Lediglich im Anwendungsbereich der textlichen Festsetzung Nr. 7 besteht nicht die Notwendigkeit der Festsetzung von besonderen Fensterkonstruktionen. Hier kommt stattdessen die Grundrissbindung zum Schutz vor Lärm zum tragen.

#### Baulicher Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen

Weiterhin ist auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung auch die Festsetzung eines baulichen Schallschutzes bei Außenbauteilen anzuwenden. Die Festsetzung ist erforderlich, wenn die Orientierungswerte und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch andere rechtliche Vorschriften (z. B. aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht werden. Der schalltechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass die Summenpegel der Fassaden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B mit Orientierung zur Bahnhofsstraße die Beurteilungspegel von  $L_r$ , Tag  $\geq 58$  dB(A) und  $L_r$ , Nacht  $\geq 53$  dB(A) nicht einhalten können. Die schalltechnische Untersuchung weist diesen Fassaden den Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 zu. Es ist daher davon auszugehen, dass in diesem Bereich der erforderliche Schallschutz nicht bereits aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung erreicht wird, so wie es beim Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 i.d.R. gegeben ist. Der Lärmleitfaden<sup>11</sup> sieht daher vor, dass ein baulicher Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen in Anlehnung an das Berechnungsverfahren der 24. BImSchV erfolgen muss.

Es wird daher in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass die betroffenen Fassaden Außenbauteile aufweisen müssen, die einen Beurteilungspegel von maximal 35 dB(A) (tags) bzw. 30 dB(A) (nachts) in Aufenthaltsräumen gewährleistet.

#### **TF 9:**

**Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen entlang den Linien zwischen den Punkten i1-i2 und i3-i4 bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von**

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- 40 dB(A) tags in den Büroräumen und ähnlichen Räumen

**nicht überschritten wird.**

**Die Bestimmung der erf.  $R'_{w,res}$  erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 04. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag  $L_{r,T}$  und für die Nacht  $L_{r,N}$  sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2014 zu berechnen.**

---

<sup>11</sup>

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017, Mai 2017

### 3.5 Grünordnerische Festsetzungen

#### **TF 10:**

***Auf der Fläche für Wohnen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche A sind mindestens 330 m<sup>2</sup> und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B sind mindestens 655 m<sup>2</sup> der Dachflächen als flach oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 5° auszubilden und extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.***

Die Festsetzung dient entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen: In Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB erfolgt daher die Festsetzung einer Dachbegrünung. Dachbegrünungen vermögen neben einer Regulierung des Abflusses von Niederschlagswasser in erheblichem Umfang Staub und sonstige Verunreinigungen der Luft zu binden. Sie wirken als Luftbefeuchter / Verdunstungskühler und wirken sich somit günstig auf das Mikroklima aus. Die Festsetzung ist im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich sowie angesichts der städtebaulich beabsichtigten Überschreitung des baulichen Nutzungsgrades gerechtfertigt, angemessen und zumutbar.

Die Festsetzung von flach oder flach geneigten Dächern erfolgt, da diese Dachformen mögliche und typische Gestaltungselemente für eine extensive Dachbegrünung mit einem angemessenen Kostenaufwand sind. Somit sichert die Festsetzung des maximalen Neigungswinkels, dass die Dachflächen begrünt und die Begrünung erhalten bleiben kann.

Zur Sicherung eines ökologischen Mindeststandards bei Vorhabenumsetzung wird ein Begrünungsumfang von 330 m<sup>2</sup> bzw. 655 m<sup>2</sup> zu begrünender Dachfläche festgesetzt.

Bei der Realisierung der extensiven Dachbegrünung in diesem Umfang und bei Berücksichtigung der festgesetzten Erddeckungshöhe wird ein ökologischer Mindeststandard bei der Umsetzung des Vorhabens gewährleistet. Die Festsetzungen ermöglichen einen geringen Pflegeaufwand.

Bei der Pflanzenauswahl sind Arten der Pflanzliste zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu berücksichtigen.

#### **TF 11:**

***Auf der Fläche für Wohnen ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.***

Die Festsetzung in Anlehnung an § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchGBIn 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.

#### **TF 12:**

***Auf der Fläche für Wohnen sind Tiefgaragen mit einer Erdschicht von mindestens 0,4 m zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Kinderspielplätze, Fahrradabstellflächen und Wegeflächen überdeckt werden sowie für Lüftungs- und Entrauchungsanlagen.***

Die Begrünung der Tiefgarage in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB besitzt neben den gestalterischen Aspekten zusätzlich auch die positiven Auswirkungen auf die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Die Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

Für die Tiefgaragenabdeckung ergeben sich entsprechend der Ausführungsplanung Aufbauten von mindestens 0,40 m für Tiefgaragen im Wohnhof. Auf Aufbauten mit dieser Substratstärke ist eine gärtnerische Gestaltung der Freiflächen mit Sträuchern und bodendeckenden Stauden fachlich sinnvoll möglich. Bei der Pflanzenauswahl sind Arten der Pflanzliste zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Die Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Kinderspielplätze, Fahrradabstellflächen und Wegeflächen überdeckt werden sowie für Lüftungs- und Entrauchungsanlagen, da diese in gewissem Umfang zur Ergänzung der Wohnnutzung auf den Grundstücksfreiflächen benötigt werden.

**TF 13:**

***Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung ist der vorhandene Baumbestand mit Unterpflanzung zu erhalten und durch Baumpflanzungen bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass ein waldartiger Eindruck erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Kinderspielflächen.***

Der Erhalt der prägenden Grundstücksstrukturen in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, welche durch den vorhandenen Baumbestand mit Unterpflanzungen geprägt sind, stellt auf dem Vorhabengrundstück ein wesentliches Gestaltungselement dar, welches es aus städtebaulichen Gründen dauerhaft zu erhalten gilt. Bei Nachpflanzungen sind Arten der Pflanzliste zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu berücksichtigen. In Verbindung zur textlichen Festsetzung erfolgt eine zeichnerische Festsetzung: Die im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entnehmende Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung schließen die prägenden Gehölze (einschließlich Naturdenkmal) ein. Gleichzeitig berücksichtigt die Festsetzung die geplante bauliche Entwicklung des Grundstücks, indem sie einen Abstand von mindestens 3 m zu den überbaubaren Grundstücken und der Fläche für Tiefgaragen einnimmt.

Ferner kann dem Freiflächenplan (siehe Anlage C.3: „Vorhaben mit Freiraumplanung, Stand 6. Februar 2019, (unmaßstäblich)“) entnommen werden, dass Kinderspielflächen nur in einem begrenzten Umfang innerhalb der Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung vorzusehen sind. Daher befindet sich ein Sandkasten außerhalb der zeichnerischen Festsetzung im nördlichen Bereich zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen A und B. Weiterhin sind auch größere Aufenthaltsbereiche nicht innerhalb dieser Fläche zum Erhalt und Schutz der vorhandenen Bepflanzungen vorgesehen. Die Vorhabenplanung ermöglicht damit den Erhalt des prägenden Charakters und ordnet den Kinderspielplatz in sensibler Weise ein. Damit kann der Grüncharakter der bereits vorhandenen Vegetation und deren prägende Eigenart geschützt und dauerhaft erhalten werden.

### **3.6 Straßenbegrenzung (öffentliche Straßenverkehrsfläche)**

Innerhalb des Geltungsbereichs werden keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Erschließung des Vorhabengrundstücks ist durch die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche der Straße Am Maria-Jankowski-Park gesichert.

Da die Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Maria-Jankowski-Park mit der Geltungsbereichsgrenze in diesem Abschnitt identisch ist, soll textlich festgesetzt werden, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten b und c zugleich Straßenbegrenzungslinie ist.

#### **TF 12:**

***Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten b und c ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.***

#### **Hinweis**

#### **Pflanzliste**

**Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10, 12 und 13 wird die Verwendung von Arten der dem Begründungstext beiliegenden Pflanzliste vom 21. März 2019 empfohlen.**

Die Pflanzliste berücksichtigt vorrangig eine Auswahl an heimischen, standortgerechten Gehölzen. Die Aufnahme einer Pflanzliste gewährleistet eine gestalterische und ökologische Mindestqualität, die sich positiv auf Natur und Landschaft auswirkt. Für die extensiven Dachbegrünungen orientieren sich die dort berücksichtigten Arten überwiegend an regional typischen Pflanzengesellschaften auf trockenen Standorten.

### 3.7 Flächenbilanz

Für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich folgende Flächenverteilung.<sup>12)</sup>

| Bezeichnung                                                                                     | Größe                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Fläche für Wohnen (Größe des Vorhabengebietes)                                                  | 5.477 m <sup>2</sup> |
| davon entfallen auf                                                                             |                      |
| überbaubare Grundstücksfläche (Baukörperfestsetzung)<br>gem. textlicher Festsetzung Nr. 3       | 1.660 m <sup>2</sup> |
| Fläche für Tiefgaragen einschließlich Zufahrt (außerhalb der<br>überbaubaren Grundstücksfläche) | 890 m <sup>2</sup>   |
| Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung                                   | 1.833 m <sup>2</sup> |

### 3.8 Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Planung wurde auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick und der Vorhabenträgerin, der M-J Park GbR ein Durchführungsvertrag vom 26.07.2018 sowie ein Nachtrag vom 12.09.2019 geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens binnen bestimmter Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Der Durchführungsvertrag umfasst weiterhin insbesondere die folgenden Inhalte:

- Durchführung des Wohnungsbauvorhabens entsprechend den künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans und den verbindlichen Regelungen des Durchführungsvertrages auch hinsichtlich des Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen. Es sind insgesamt 16 Mietwohnungen so herzustellen, dass sie nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2018 des Landes Berlin förderfähig wären (gebundene Wohnungen).
- Durch das gesamte Wohnungsbauvorhaben werden Bedarfe an der sozialen Infrastruktur (7 Kita-Plätze, 8 Grundschulplätze) ausgelöst bzw. erzeugt. Unter Beachtung des bestehenden Baurechts gemäß § 34 BauGB werden die auszugleichenden Bedarfe (5 Kita-Plätze, 5 Grundschulplätze) durch die Vorhabenträgerin gesichert und abgedeckt. Im Vorhabengebiet soll in einer Erdgeschosswohnung mit einer Größe von 50 bis 60 qm eine Kinderpflegestelle für fünf Plätze hergestellt werden. Die Grundschulplätze sollen durch eine bauliche Erweiterung (Dachausbau) an der Grundschule Hauptmann-von-Köpenick-Schule am Standort Borgmannstraße 2-3, 12555 Berlin bereitgestellt werden. Hierfür übernimmt die Vorhabenträgerin gemäß den Leitlinien zum Berliner Modell für kooperative Baulandentwicklung die pauschalen Kosten.
- Regelung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich der Baumfällmaßnahmen sowie der erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Für den Ausgleich möglicher Quartierverluste sind 6 Fledermauskästen (3 Flach-, 3 Rundkästen) in zweier Gruppen an den verbleibenden Bäumen anzubringen sowie bei der Errichtung/Gestaltung der Gebäude Nutzungsmöglichkeiten für Fledermausarten vorzusehen. Ferner sind für nachgewiesene Vogelarten 12 geeignete Nistmöglichkeiten (2 Kleiberhöhlen, 2 Starenkästen, 6 Niststätten für Bau-, Kohlmeise und Haussperling sowie 2 Nischenbrüterhöhlen) im Umfeld des Vorhabens anzubringen.

<sup>12)</sup> Alle Werte gerundet

- Mit Umsetzung des Vorhabens werden voraussichtlich 19 Bäume im Vorhabengebiet und 2 Bäume am Rand des Vorhabengebiets innerhalb der öffentlichen Parkanlage gefällt werden müssen. Die Vorhabenkonzeption sieht die Pflanzung von 14 Bäumen zum Baumausgleich innerhalb des Vorhabengrundstückes vor. Bestandteil des Vertrags gemäß § 12 BauGB ist der Freiraumplan mit einer Liste vorgeschlagener Gehölze (Auswahl). Weiterhin umfasst der Freianlagenplan die Darstellung der Pflanzung von 14 Säuleneichen (*Quercus robur Fastigiata*) mit einem Stammumfang von 18-20 cm als Ersatzpflanzungen für entfallende Bäume.
- Des Weiteren soll der Ausgleich für den am Rand des Vorhabengebietes innerhalb der öffentlichen Parkanlage Maria-Jankowski-Park befindenden Baum im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt werden.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtete sich zur Bewältigung der durch das Vorhaben zusätzlich ausgelösten Verkehre die Stichstraße Am Maria-Jankowski-Park unter Verwendung von wasserdurchlässigen Betonverbundsteinen in der Belastungsklasse 0,3 und auf eigene Kosten als Mischverkehrsfläche auszubauen. Zudem ist die Straßenbeleuchtung herzustellen. Grundlage für den Straßenbau ist die Entwurfsplanung vom 15. Juli 2018.<sup>13</sup>
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Umsetzung des von der geo-ing Berlin, Ingenieurgesellschaft mbH erarbeiteten Entwässerungskonzeptes

Im Nachtrag wurde Folgendes angepasst / konkretisiert:

- Die Inbetriebnahme der Kindertagespflegestelle erfolgt spätestens mit der Innuzugnahme der ersten Wohneinheit.
- Die Umsetzung des o.g. Entwässerungskonzeptes erfolgt wie im Freiflächenplan (Anlage 5) dargestellt.
- Die Anlage 4 (Projektplanung) wird um die jeweilige Nutzung (Wohnen) pro Geschoss sowie mit der Projektplanung der denkmalgeschützten Villa ergänzt

#### **4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE werden die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Berücksichtigung der öffentlichen Belange erfolgt insbesondere durch die geplante Errichtung von Wohnungen. Die Planung kann zur Reduzierung des bestehenden Defizits an Wohnraum im Land Berlin beitragen und so dem öffentlichen Interesse einer bedarfsgerechten Wohnraumschaffung Rechnung tragen.

Die Belange der Wohnbedürfnisse sollen damit durch die Festsetzung einer Baufläche, die dem Wohnen dient und die Ausübung von freien Berufen ermöglicht, eine besondere Gewichtung erfahren. Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

---

<sup>13</sup>

Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr FGS: Lageplan- Am Maria-Jankowski-Park Entwurfsplanung, 17.Juli 2018.

werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von insgesamt 65 Wohneinheiten, davon 61 Wohneinheiten in den geplanten zwei Wohngebäuden und 4 Wohneinheiten in der denkmalgeschützten Villa geschaffen. Damit wird dem übergeordneten Ziel der Schaffung von Planungsrecht für den Bau von Mehrfamilienhäusern nachgekommen. Die Umsetzung der im Geltungsbereich vorgesehenen Planung trägt zu einer Entlastung des Berliner Wohnungsmarkts bei.

Von den im Rahmen des Vorhabens geplanten Wohnungen sollen gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung 25 % als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Das Wohnungsbauvorhaben umfasst 65 Wohnungen mit einer geplanten Wohngeschossfläche von 6.780 m<sup>2</sup>, welche sowohl die Geschossfläche der zwei geplanten Wohngebäude sowie die Geschossfläche der denkmalgeschützten Villa einbezieht. Verbindliche Regelungen sollen unter Berücksichtigung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandgewinnung“ sowie aktueller Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnbaus in Berlin geregelt werden.

Ferner erfolgt die Berücksichtigung der öffentlichen Belange insbesondere durch den Erhalt, die Sicherung und Nachnutzung eines Baudenkmals. Weiterhin soll mit der Planung der freiraumprägende Baumbestand einschließlich eines Naturdenkmals im Vorhabengebiet erhalten bleiben. Allerdings muss auch ein Teil des Baumbestands im Vorhabengebiet mit der Errichtung von dringend benötigten Wohnungen gefällt werden. Es ist daher die Pflanzung von Bäumen im Vorhabengebiet vorgesehen, um den Verlust der zu fällenden Bäume im Vorhabengebiet durch Neupflanzungen ausgleichen zu können.

In dem vorrangig auch durch Wohnen geprägten Umfeld wirkt sich die Revitalisierung des derzeit ungenutzten Grundstücks mit einer zunehmenden verfallenden Denkmalsubstanz positiv aus. Die nicht überbaubare Fläche auf dem Grundstück ist gemäß der Berliner Bauordnung gärtnerisch anzulegen, zudem erfolgt eine Festsetzung zur Dachbegrünung. Zur Qualifizierung des Freiraums und Sicherung eines Großteiles des wertvollen Baumbestands wurde durch den Vorhabenträger eine Freiraumkonzeption (siehe Anlage C.3: „Vorhaben mit Freiraumplanung“) erstellt, deren Umsetzung verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt wird.

Damit kann ein durchgrüntes Wohn- und Arbeitsumfeld gesichert werden.

Abgesehen von Abstandsflächenunterschreitungen in eingeschränktem Umfang (ca. 2,6 - 3,1 m) zum Maria-Jankowski-Park werden außerhalb des Vorhabengebiets die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken eingehalten. Die Bebauung im Vorhabengebiet weist allerdings partiell Abstandsflächenüberschneidungen auf. Die Vorhabenplanung (Projektplanung) berücksichtigt diese Unterschreitung im Bereich 1 (siehe Abbildung, Seite 30) zwischen den geplanten Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche A und B. So werden an der nordöstlichen Giebelfassade des Gebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche A aufgrund der Abstandsflächenunterschreitung keine Fenster angeordnet. Stattdessen werden die notwendigen Fenster in diesem Bereich an den Fassaden ohne Abstandsunterschreitung integriert.

Im Vergleich dazu besteht hingegen für den Fassadenbereich der überbaubaren Grundstücksfläche B trotz geringfügiger Abstandsflächenunterschreitung eine ausreichende Besonnung. Infolge der Baukörperanordnungen im Vorhabengebiet und der südwestlichen Ausrichtung des Gebäudes in der überbaubaren Grundstücksfläche B wird aufgrund des Sonnenstandverlaufs eine ausreichende Belichtung und Besonnung sowie Belüftung gewährleistet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit eingehalten.

Es ist daher davon auszugehen, dass trotz einer partiell vorhandenen internen Unterschreitung der Abstandsflächen im Vorhabengebiet die Belange zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse hinsichtlich der Besonnung und Belüftung ausreichend berücksichtigt sind.

Als mittelbare Auswirkungen sind jedoch die Auswirkungen der Planung auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Nachbarschaft zu beachten. So ist mit der zusätzlichen Einwohnerzahl eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens verbunden. Im Ergebnis des verkehrsplanerischen Beitrages vom 3. Juli 2017 (FGS) führt der von dem geplanten Wohngebiet erzeugte Verkehr insgesamt jedoch nur zu einem sehr geringen relativen Zuwachs im angrenzenden Straßennetz. Einzig für die Erschließungsstraße Am Maria-Jankowski-Park fällt der relative Zuwachs wegen der äußerst geringen Vorbelastung höher aus. Im Rahmen der für das Planverfahren erstellten schalltechnischen Untersuchung vom 27. September 2017 (KSZ) wurde daher auch ermittelt, ob die Zunahme in der Straße Am Maria-Jankowski-Park erhebliche schalltechnische Auswirkungen auf die lärmsensible Nachbarschaft haben kann. Hierbei wurde festgestellt, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags sowie nachts sicher eingehalten werden.

Mit dem Vorhaben ist die Errichtung einer Tiefgarage mit 47 Stellplätzen für die künftigen Bewohner im Vorhabengebiet vorgesehen. Es ergibt sich ein Stellplatzschlüssel von 0,7 Pkw-Stellplätzen pro Wohneinheit bei den geplanten 65 Wohneinheiten. Aufgrund der ausschließlichen Nutzung durch Bewohner, der damit verbundenen geringen resultierenden Fahrzeugbewegungen und der -gegenüber dem Straßenverkehr- geringen Schallemissionen, werden Auswirkungen durch Geräuschemissionen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Nachbarschaft durch den Tiefgaragenverkehr nicht erwartet. Insgesamt ist daher das Wohnungsbauvorhaben als mit der näheren Umgebung verträglich zu bewerten.

Im Vorhabengebiet führen Schallimmissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr zu Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. Um den Anforderungen an den Schallschutz Rechnung zu tragen, werden daher im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

Zum Schutz vor Lärm werden besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen anderer Wirkung festgesetzt, die einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster in einem Teil der Aufenthaltsräume gewährleisten.

Darüber hinaus werden weitere Lärmschutzfestsetzungen für einen Teil der Fassadenbereiche im nordöstlichen Randbereich des Vorhabengebiets getroffen, die lärmzugewandt sind und eine geeignete Lärmabschirmung zugunsten von lärmabgewandten Fassadenseiten erzielen. Diese lärmzugewandten Fassaden weisen zudem einen Außenlärmpegel auf, der dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen ist. Bei der Zuordnung des Lärmpegelbereichs IV ist davon auszugehen, dass der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung erfüllt wird. Aufgrund der hohen Lärmwerte im genannten Bereich des Vorhabengebiets erfolgt die Festsetzung eines baulichen Schallschutzes bei geschlossenen Außenbauteilen, die insbesondere gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 35 dB(A) (tags) und 30 dB(A) (nachts) eingehalten wird. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit gewahrt.

Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung können die Voraussetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld geschaffen werden.

Aufgrund des Erhalts und der Revitalisierung des Baudenkmals und der geplanten baulichen Entwicklung durch zwei Wohngebäude fügt sich das Vorhaben sowohl nach seiner Art als auch seiner Größe in das Umfeld ein. Die aufgrund des Einwohnerzuwachses ent-

stehenden Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen sind als verträglich und zumutbar zu bewerten, zumal der Erhalt der denkmalgeschützten Villa und die Wiedernutzung eines derzeit brachliegenden Grundstücks im weiteren Sinne einen städtebaulichen Missstand darstellt und mit der Planung die Gefahr eines zunehmenden Verfalls des bereits stark verfallenden Baudenkmals abgewendet werden kann.

Störungen, die Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben können, können aufgrund der Art der Nutzung ausgeschlossen werden. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass die Revitalisierung des Vorhabengrundstücks im Vergleich zum derzeitigen Leerstand für die Nachbarn positiv bewertet werden kann, da sich die Art der Nutzung in die umliegenden Nutzungen einfügt bzw. der baulichen Nutzung der unmittelbaren Umgebung entspricht.

Hinsichtlich der privaten Belange ist zudem zu beachten, dass sich das Vorhabengrundstück innerhalb des Geltungsbereichs im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Mittels der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird den privaten Belangen insofern entsprochen, dass die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Verwertbarkeit des Areals für Wohnzwecke geschaffen werden. Darüber hinaus ergeben sich durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine direkten Auswirkungen auf die privaten Belange Dritter, die in die Abwägung eingestellt werden müssten.

## **5. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn er der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung, z. B. der Sicherung von Infrastrukturmaßnahmen, dient.

Bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 9-11 VE handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Revitalisierung/ Wiedernutzung eines derzeit brachliegenden/ ungenutzten Grundstücks mit einem stark verfallenen Baudenkmal zu einer Wohnnutzung innerhalb des Siedlungszusammenhangs.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-11 VE umfasst eine Grundfläche von rd. 0,55 ha. Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 9-11 VE mögliche zulässige Grundfläche in Anlehnung an § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit 1.617 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m<sup>2</sup>. Im direkten Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE befinden sich ebenfalls keine Bebauungspläne, die in einem sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE aufgestellt werden.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht (Berliner Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) unterliegen. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans begründen keine Zulässigkeit von Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen.

Die Durchführung des Verfahrens als beschleunigtes Verfahren ist weiterhin daran gekoppelt, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen. Auch dies ist im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht gegeben.

Damit sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9–11 VE die Voraussetzungen nach § 13 a BauGB, der dem Nachhaltigkeitsziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs dient, erfüllt.

### **III. Auswirkungen der Planung**

#### **1. Auswirkungen auf die Umwelt**

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insofern entfallen im beschleunigten Verfahren die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Anfertigung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB.

Die Umweltbelange sind in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch im beschleunigten Verfahren zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB in Verbindung mit den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes keine Anwendung findet. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Der Verzicht auf Durchführung einer Umweltprüfung bedingt keinen Verzicht zur Prüfung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange sowie auch die die Frage der Eingriffsvermeidung sind auch im beschleunigten Verfahren zu berücksichtigen.

Die für die bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen liegen derzeit brach. Die im Vorhabengebiet befindliche denkmalgeschützte Gebäudesubstanz, die sogenannte „Ötting-Villa“ ist ungenutzt und verfällt. Das Bestandsgebäude steht als Baudenkmal („Ötting-Villa“ oder „Kathreiner Villa“ mit Villengarten) unter Denkmalschutz. Aufgrund der Baufälligkeit der Bestandsgebäude kann nur ein Teil der maroden Bausubstanzerhalten bleiben. Auf den Freiflächen des Vorhabengrundstücks befinden sich zahlreiche Altbäume. Weiterhin ist das Vorhabengebiet durch Gras- und Staudenflure geprägt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE soll mit der geplanten Revitalisierung zugunsten einer künftigen Wohnnutzung unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Villa und des prägenden Freiraumes eine im Vergleich zum derzeitigen Bestand höhere überbaubare Grundstücksfläche gesichert werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen gärtnerisch angelegt werden. Ein nach der Bauordnung Berlin erforderlicher privater Kinderspielfeld ist in die Freifläche einzuordnen.

Im Weiteren werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt erläutert:

#### **Tiere**

Zur Einschätzung der schutzgutbezogenen Bestandssituation und vorhabenbedingten Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE auf das Schutzgut Tiere wurde eine Untersuchung zu den Lebensraumpotenzialen und dem Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen durchgeführt. Weiterhin wurde eine Biotoperfassung und –bewertung mit artenschutzrechtlicher Ersteinschätzung und anschließend ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Zunächst soll die in den vorliegenden Gutachten vorgenommene Bewertung des Bestandes betrachtet werden:

Aus der Biotopkartierung mit artenschutzrechtlicher Ersteinschätzung<sup>14</sup> geht hervor, dass im Geltungsbereich des Vorhabengebiets Teillebensräume von Amphibien aufgrund der

---

<sup>14</sup> Judith Stauch: Biotopkartierung mit Hinweisen zum Artenschutz zum Grundstück Am Maria-Jankowski-Park 2-6 in 12555 Berlin-Köpenick, 27.07.2016

Lage und Entfernung zu geeigneten Laichbiotopen ausgeschlossen werden können. Ferner weist das Vorhabengebiet aufgrund größtenteils beschatteter Bodenvegetation keine geeigneten Habitatsstrukturen für Reptilien auf.

Während Winterquartiere im Inneren der Gebäude aufgrund mangelnder Frostsicherheit und ungleichmäßiger Luftfeuchte durch den Gutachter ausgeschlossen werden, sei das Vorhandensein von Sommerquartieren für Fledermäuse in/ am Gebäudebestand möglich.

Im Rahmen von notwendigen Baumfällungen wurde im Jahre 2015 der zu fällende Baumbestand u.a. hinsichtlich seiner Habitatfunktion für holzbewohnende Käfer untersucht.<sup>15</sup> An diesen Bäumen wurde kein Lebensraumpotenzial für besonders geschützte Käfer festgestellt. Niststätten frei brütender Arten konnten zudem nicht festgestellt werden. Hinweise auf Nisttätigkeiten von Gebäudebrütern an den Fassaden wurden zudem zum Zeitpunkt der Untersuchungen im Rahmen der Biotopkartierung mit Hinweisen zum Artenschutz nicht festgestellt.

Ein Vorkommen streng geschützter Säugetierarten (außer Fledermäuse) konnte ferner im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags<sup>16</sup> aufgrund ihrer geographischen Verbreitung und Lebensraumansprüche für das Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.

Zum Artenschutzfachbeitrag wurde ein Bericht zur Erfassung der Brutvögel und Fledermäusen<sup>17</sup> im Vorhabengebiet erstellt. Im Rahmen des Berichts wurden 19 Vogelarten als Nahrungsgäste und/oder Brutvögel im Vorhabengebiet und dessen unmittelbaren Umfeld kartiert.

Alle nachgewiesenen Arten sind als europäische Vogelarten im Sinne des Art. 1 der Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Richtlinie 79/409/EWG) einzuordnen. Sie unterliegen damit einem allgemeinen Schutzerfordernis nach den Art. 2 und 3 der genannten Richtlinie.

Bezüglich der Fledermäuse erfolgten spezielle Erfassungen mittels Detektorbegehungen und Horchboxenerfassungen. Es konnten 5 Fledermausarten sicher ermittelt werden. Im Vorhabengebiet befinden sich an den Gehölzen sehr wenige potenzielle Sommerquartiere für Fledermäuse in Form von Höhlen oder Rindenspalten. Die vorhandene Bausubstanz stellt in seiner Ausprägung ebenfalls Potenziale für Sommerquartiere dar. Im Untersuchungszeitraum konnte allerdings eine Besiedlung durch Fledermäuse nicht nachgewiesen werden.

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags wurden die vorhabenbedingten Auswirkungen bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE und den dazu erforderlichen Gebäudeabrissen und Gehölzrodungen ermittelt.

Durch die geplanten Nutzungen ist eine Erhöhung des Tötungsrisikos für Fledermäuse durch Kollision nicht anzunehmen. Je nach Fledermausart ergeben sich allerdings unterschiedliche vorhabenbedingte Auswirkungen. Der Große Abendsegler, die Breitflügelfledermaus und die Rauhaufledermaus meiden das Licht nicht und nutzen die massive Insektenkonzentration im Umfeld von Lampen als lohnendes Jagdgebiet. Die weiteren im Vorhabengebiet kartierten Fledermausgattungen sind alle mehr oder weniger lichtmeidend. Für diese Arten gibt es zweierlei Auswirkungen. Einerseits stellt die Beleuchtung

---

<sup>15</sup> AHNER / BREHM : Grundstück am Maria-Jankowski-Park Berlin Köpenick Teilgutachten Artenschutz an Bäumen, 15.April 2015.

<sup>16</sup> Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan 9-11 VE „Am Maria Jankowski Park 2-6“, in Berlin-Köpenick, 12.Juli 2017

<sup>17</sup> Bericht zur Erfassung der Brutvögel und Fledermäuse auf dem Gelände der Bebauungsplans 9-11 VE, Maria Jankowski-Park in Berlin-Köpenick, 25.06 2017

eine Störung dar, die die Nutzung als Jagdgebiet oder Leitstruktur verhindert. Andererseits werden potenzielle Beuteinsekten angelockt, wodurch das Nahrungsangebot vergrößert wird.

Daneben wird darauf hingewiesen, dass das urban geprägte Vorhabengebiet und dessen Umfeld bereits akustische und optische Störungen durch die vorhandenen Nutzungen aufweist. Zu erhebliche Störungen im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen kommt es nach Einschätzung des Gutachters daher nicht. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten zudem nicht ein.

Vorhabenbedingte Störungen aller im Vorhabengebiet erfassten Vogelarten können sich durch Lärm, Licht, Betriebsamkeit und visuelle Effekte ergeben. Die betroffenen Arten sind jedoch weitverbreitet und nicht gefährdet. Da es sich vorwiegend um den menschlichen Siedlungsraum nutzende Arten handelt, kann davon ausgegangen werden, dass sie hinsichtlich anthropogener Störungen tolerant sind. Bei allgemein häufigen Vogelarten haben die lokalen Populationen naturgemäß Ausdehnungen, die es ihnen ermöglichen, Störungen einzelner Brutreviere zu verkraften. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist daher nicht zu erwarten. Dies begründet sich auch mit der Vorbelastung des Gebietes durch die bestehende Siedlungsnutzung. Eine erhebliche Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten.

Im Artenschutzfachbeitrag werden auch Maßnahmen zur Vermeidung benannt. Bei den vom Vorhaben betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann, mit Durchführung von konfliktvermeidenden Maßnahmen, der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleiben: So müssen die Zeiten für die Baufeldfreimachung auf Mitte November bis Ende Februar beschränkt werden. Zur Vermeidung von Störungen der dämmerungs- und nachtaktiven Arten ist die Bauzeit von einer Stunde nach Sonnenaufgang bis eine Stunde vor Sonnenuntergang zu beschränken.

Vor Rodungsbeginn sind Bäume mit Stammdurchmesser  $\geq 50$  cm auf Winterquartiere von Fledermäusen zu kontrollieren. Sollte hierbei das Vorhandensein von Fledermäusen festgestellt werden, sind die Stämme erschütterungsfrei abzusetzen und artspezifische Maßnahmen mit der Naturschutzbehörde festzulegen (z.B. umsetzen in andere Winterquartiere, verbringen in den Stammabschnitten und sichern vor Prädatoren). Bei Arbeiten an Gebäuden (Abriss, Entkernung), hat vor Baubeginn eine Untersuchung auf Besatz durch Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten zu erfolgen. Bei festgestelltem Besatz sind art- und nutzungsspezifische Vermeidungsmaßnahmen mit der Naturschutzbehörde des Bezirksamtes Treptow-Köpenick festzulegen.

Für den Ausgleich möglicher Quartierverluste sind 6 Fledermauskästen (3 Flach-, 3 Rundkästen) in zweier Gruppen an den verbleibenden Bäumen anzubringen sowie bei der Errichtung/Gestaltung der Gebäude Nutzungsmöglichkeiten für Fledermausarten vorzusehen. Ferner sind für nachgewiesene Vogelarten geeignete Nistmöglichkeiten (2 Kleiberhöhlen, 2 Starenkästen, 6 Niststätten für Bau-, Kohlmeise und Haussperling sowie 2 Nischenbrüterhöhlen) im Umfeld des Vorhabens anzubringen.

Im Rahmen eines Risikomanagements soll ferner gewährleistet werden, dass die Maßnahmen in angemessener und sachgerechter Art und Weise ausgeführt werden und ihre Wirksamkeit beobachtet wird.

Eine Absicherung der genannten Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE.

## **Pflanzen**

Zur schutzgutbezogenen Bestandssituation sind insbesondere die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung zu benennen. Die hier im Vorhabengebiet erfassten Bäume stehen hainartig verteilt über das gesamte Grundstück. Teile der Baumkronen überragen die Grenzen des Geltungsbereichs wie auch Baumkronen angrenzender Flächen in das untersuchte Grundstück hineinragen. Zusammen handelt es sich bei den Bäumen überwiegend um Altbaumbestand heimischer Arten. Die Bäume sind über mehrere Jahre sich selbst überlassen gewesen und haben keinerlei Pflegemaßnahmen erfahren.<sup>18</sup> Insgesamt ist dieser Baumbestand aufgrund der Alters- und Artenzusammensetzung überwiegend von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.<sup>19</sup>

In Bezug auf das Schutzgut Pflanzen ist der im Vorhabengebiet vorhandene besondere Solitärbaum mit einem sehr hohen Biotopwert zu benennen. Es handelt sich um einen Berg-Ahorn der mit einem Stammumfang rd. 4,4 m, einem Kronendurchmesser von 18 m und einer Gesamthöhe von 24 m erfasst ist<sup>20</sup>. Es handelt sich um ein Naturdenkmal. Aufgrund seines relativ guten Zustands wird für den Baum auch eine ausreichende Reststandzeit prognostiziert.

Weiterhin sind im Vorhabengebiet sonstige Einzelbäume und einschichtige oder kleine Baumgruppen zu benennen, die einen überwiegend hohen Biotopwert aufweisen. Die am häufigsten vertretene Baumart im Vorhabengebiet ist der Spitz-Ahorn, außerdem befinden sich u.a. die folgenden Baumarten im Vorhabengebiet: Berg-Ahorne, Eschen-Ahorne, Birke, Eibe, Kirsche, Linde, Robinie, Rosskastanie, Säulenpappel, Ulme, Walnuss und Esche.

Die weiteren im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegenen Biotope besitzen im Ergebnis der Biotoptypenkartierung überwiegend eine sehr geringe (bebaute Flächen) bis mittlere Wertstufe (Gras- und Staudenfluren). Der Bereich der Gras- und Staudenfluren ist durch den Schattenwurf der Bäume und des Gebäudes, einer Dicken der Laubschicht sowie verschiedener anthropogenen Einwirkungen auf die Bodenvegetation (Pflege, Löscharbeiten, Schuttablagerungen usw.) geprägt. Kennzeichnende Arten sind z. B. Wiesen-Kerbel, Gundermann, Schöllkraut oder Große Brennnessel.

Im Rahmen der Sicherung der Verkehrssicherungspflicht wurden vom Grundstückseigentümer für 13 Bäume 2 Fällgenehmigungen beantragt, welche von der unteren Naturschutzbehörde genehmigt wurden. Auf Grund des Baumzustandes dieser Bäume ergab sich kein Ausgleichsbedarf nach der Baumschutzverordnung Berlin für die Fällung dieser Bäume. Weiterhin mussten aufgrund von Sturmschäden im Jahr 2017 weitere Bäume gefällt werden.

Konkret ist bei der Realisierung des Vorhabens ein Verlust von 20 Bäumen zu Grunde zu legen. Hiervon befindet sich ein Baum an der Geltungsbereichsgrenze auf kommunaler Fläche außerhalb des Geltungsbereichs. Ein großer Teil des Baumbestands im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs kann allerdings erhalten bleiben. Die Planung berücksichtigt den Erhalt (einschließlich des besonderen Solitärbaums, Naturdenkmal) eines Großteils der Bäume, indem die überbaubaren Grundstücksflächen von der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze auf Höhe des denkmalgeschützten Baukörpers abrücken. Als vorhabenbedingte Auswirkung auf das Schutzgut ist daher insbesondere der Baumverlust zu benennen.

---

<sup>18</sup> Sachverständigenbüro J. Brehm: Gutachten -Am Maria-Jankowski-Park 2-6 in 12555 Berlin-Köpenick -Hier: Teil Verkehrssicherheit Bäume, 16. April 2015.

<sup>19</sup> Judith Stauch: Biotopkartierung mit Hinweisen zum Artenschutz zum Grundstück Am Maria-Jankowski-Park 2-6 in 12555 Berlin-Köpenick, 27.07.2016

<sup>20</sup> Sachverständigenbüro J. Brehm: Gutachten Am Maria-Jankowski-Park 2-6 in 12555 Berlin-Köpenick - Teil Verkehrssicherheit Bäume, Bestensee, Mai 2016.

Um die Höhe der Ausgleichsabgaben zu ermitteln wurde ein Gutachten zur Ermittlung der Ausgleichsabgaben für die Fällung von Bäumen erarbeitet. Die für die Fällung vorzunehmenden Ersatzpflanzungen der Bäume auf dem Vorhabengrundstück unterliegen den Bestimmungen des § 6 der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO).

Als Baumwert für die notwendige Fällung von Bäumen wurde ein erforderlicher Wertersatz von insgesamt rd. 10.956,00 € auf Grundlage der Baumschutzverordnung Berlin ermittelt. Für die Fällung des an das Vorhabengebiet angrenzenden Baums innerhalb des Maria-Jankowski-Parkes ist eine separate Genehmigung auf Grundlage des Sachwertermittlungsverfahrens nach der Methode Koch erforderlich, welche die untere Naturschutzbehörde erteilt.

Als Ausgleichsmaßnahme für Bäume, die auf der Grundlage der Baumschutzverordnung Berlin bewertet wurden, ist im Vorhabengebiet die Pflanzung von 14 Bäumen („*Quercus robur Fastigiata*“) mit einem Stammumfang von 18-20 cm vorgesehen. Mit den Ersatzbäumen erfolgt der erforderliche Ausgleich für nach der Baumschutzverordnung Berlin bewertete Bäume im Vorhabengebiet. Die Ersatzbaumpflanzungen sind entsprechend den Anforderungen gemäß § 27 des Berliner Nachbarschaftsgesetzes in geeigneten Abständen zum nordwestlich anschließenden Grundstück angeordnet (siehe Anlage Nr. C.3: „Vorhaben mit Freiraumplanung“).

Im Rahmen der Baudurchführung sind ferner Maßnahmen zu berücksichtigen. Für die Zeit der Bautätigkeit sollte der Schutz der verbleibenden Bäume gewährleistet werden. Eine besondere Aufmerksamkeit sollte dabei der Wurzelschutz erfahren (Berücksichtigung geschützter Wurzelbereich).

Die benannten Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag vom 26. Juli 2018 verbindlich geregelt.

## **Fläche**

Im Vorhabengebiet sind im Bestand rd. 625 m<sup>2</sup> versiegelte Flächen (ca. 11 %) vorhanden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um das zum Teil stark verfallende Gebäude der denkmalgeschützten Villa. Innerhalb der künftigen Fläche für Wohnen sind zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme rd. 625 m<sup>2</sup> (ca. 11 %) versiegelt. Von der bestehenden Versiegelung durch den Gebäudebestand (einschließlich eines bestehenden Nebengebäudes) wird mit Umsetzung der Planung nur ein Teilgebäude mit einer Grundfläche von rd. 205 m<sup>2</sup> erhalten bleiben. Zudem werden neben dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude zwei überbaubare Grundflächen zur Errichtung von Wohnungsneubau sowie die Errichtung einer Tiefgarage zulässig. Insgesamt wird im Vorhabengebiet eine Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen, Tiefgaragenflächen einschließlich Zufahrt sowie durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante von maximal 53 % zulässig.

Die gemäß Festsetzung Nr. 5 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässige Versiegelung mit einer zulässigen GRZ von maximal 0,53 stellt gegenüber dem derzeit vorhandenen Bestand eine Verschlechterung für das Schutzgut Fläche dar. Vor dem Hintergrund der bereits derzeit auf Teilflächen vorhandenen Versiegelung sowie der zur Festsetzung vorgesehenen Grundfläche wird sich die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässige Bebauung jedoch nicht erheblich negativ auf das Schutzgut auswirken. Es werden weiterhin Vegetationsflächen und Versickerungsanlagen für eine Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen.

Vorhabenbedingte Auswirkungen sowie Vermeidungsmaßnahmen zu diesem Schutzgut können dem unten folgendem Punkt „Wasser“ entnommen werden.

## **Boden**

Dem Entwässerungsgutachten<sup>21</sup> ist zu entnehmen, dass im Vorhabengebiet eine mehrere Dezimeter mächtige Mutterbodenschicht als Deckschicht mit Nebenbestandteilen aus Wurzeln, Ziegel- und Betonresten besteht. Die Auffüllung unterhalb der Mutterschicht bestehen im Wesentlichen aus natürlichen nichtbindigen Böden (Fein- bis Mittelsande). Die Auffüllungen werden durchgehend von Talsande (überwiegend gleichförmige eng gestufte Fein- bis Mittelsande) unterlagert. Es handelt sich um locker bis mitteldicht gelagerte Sande. Die tieferen Bodenschichten weisen dicht bis sehr dicht gelagerte Sande auf. Es wurde kein Geschiebemergel bzw. – lehm erkundet.

Allgemein sind Baugrundverhältnisse vorhanden, die als gut versickerungsfähig charakterisiert werden können.

Das Geländeniveau im Vorhabengebiet liegt zwischen 35 -36 m ü. NHN.<sup>22</sup>

In Bezug auf die bodenschutzrechtlichen Anforderungen wird dem Vorhabengebiet in der Karten „Planungshinweise zum Bodenschutz 2010“ des Umweltatlases Berlin eine hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet.<sup>23</sup> Es wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht die Empfehlung gegeben, dass Planungen dahingehend optimiert und Eingriffe vermieden werden sollen. Nettoverluste an Flächen und Funktionen sind zu vermeiden oder auszugleichen.

Vorhabenbedingte Auswirkungen sowie Vermeidungsmaßnahmen zu diesem Schutzgut können dem nachfolgenden Punkt „Wasser“ entnommen werden.

## **Wasser**

Der Hauptgrundwasserleiter befindet sich zwischen 32,0 m –32,5 m steht in einem Bereich von ca. 34 m ü. NHN an<sup>24</sup>, ca. 3-6 m unter der Geländeoberfläche.

Das Vorhabengebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Die nächstgelegene Wasserschutzzone (Wasserwerk Wuhlheide / Kaulsdorf) beginnt ca. 500 m (Luftlinie) nordwestlich vom Geltungsbereich.<sup>25</sup>

Das Vorhabengebiet liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets, die durch Verfügung vom 11. Januar 2013 vom Land Berlin ausgewiesen wurden. Die nächstgelegenen vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete liegen im Bereich Kleingartenanlage Mühlenfließ rd. 350m (Luftlinie) östlich vom Vorhabengebiet entfernt.

Innerhalb der künftigen Fläche für Wohnen sind zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme rd. 625 m<sup>2</sup> (ca. 11 %) versiegelt, nach Umsetzung der Planung ist insgesamt im Vorhabengebiet eine Versiegelung durch die Grundflächen von Hauptanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, die Grundfläche von der geplanten Tiefgarage mit ihrer Zufahrt sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut von 53 % zulässig.

---

<sup>21</sup> geo-ingberlin: Neubau einer Wohnanlage Am Maria-Jankowski-Park Berlin-Treptow Köpenick –Entwässerungsgutachten-, Berlin 05.07.2017

<sup>22</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Geländehöhen 2009 (Umweltatlas)“, Zugriff am 05.03.2018.

<sup>23</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Planungshinweise zum Bodenschutz 2010 (Umweltatlas)“, Zugriff am 05.03.2018.

<sup>24</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Grundwassergleichen 2014 (Geologischer Atlas)“, Zugriff am 18.05.2015.

<sup>25</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Wasserschutzgebiete 2009“, Zugriff am 05.03.2018.

Um eine Versickerung von Niederschlagswasser auch bei Wegen zu erzielen, sind Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 11 unzulässig.

Bei Realisierung der Baumaßnahmen steigt damit die faktische Bodenversiegelung an. Die Planung wirkt sich daher auf das Schutzgut Boden sowie auf das damit verbundene Schutzgut Wasser (bzw. Grundwasserneubildung) dahingehend aus, dass der faktische Versiegelungsgrad erhöht wird. Damit einhergehend werden Versickerungsmöglichkeiten für Regenwasser minimiert. Diese Beeinträchtigungen können nicht in Gänze verhindert werden. Aufgrund der stadträumlich integrierten Lage und der bestehenden hohen Nachfrage an Wohnraum kann, auch wenn mit dem Vorhaben eine Revitalisierung einer brachgefallenen Nutzung erfolgt, nicht eine zusätzliche Inanspruchnahme von Boden verhindert werden.

Das Vorhaben setzt somit die aus Sicht des Bodenschutzes gebotene Optimierung der Planung um.

Die Versickerung von Niederschlagswasser wird hinreichend in § 36a des Berliner Wassergesetzes (BWG) geregelt. Diese Vorschrift gilt auch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Da das Oberflächenwasser vordringlich vor Ort versickert werden muss, wird die Grundwasserneubildung trotz der zusätzlichen Neuversiegelung nicht wesentlich verändert.

Auf der Grundlage einer gutachterlichen Bewertung wird davon ausgegangen, dass aufgrund der günstigen Versickerungsbedingungen mit anstehenden Sanden im Vorhabengebiet keine Einleitung des Regenwassers in den in der Bahnhofstraße verlaufenden Regenwasserkanal der Berliner Wasserbetriebe erfolgen wird. Innerhalb des Vorhabengebiets sind daher Versickerungsbauwerke vorgesehen. Im Rahmen des vorliegenden Entwässerungsgutachtens wurden daher die Anforderungen bei der Erstellung von Versickerungsbauwerken ermittelt und beschrieben. Die Umsetzung der Maßnahmen wurde im § 12 des Durchführungsvertrages vom 26. Juli 2018 verbindlich geregelt. Die Lage der Versickerungsbauwerke (Versickerungsboxen) können dem Anhang C.3 „Vorhaben mit Freiraumplanung, Stand 6. Februar 2019, (unmaßstäblich)“ auf der Seite 132 der Begründung entnommen werden.

Weiterhin umfasst der vorhabenbezogene Bebauungsplans 9-11 VE Vermeidungsmaßnahmen, die die Auswirkungen der Planung insbesondere auf die Schutzgüter Wasser, Boden und Flächen mindern: Es erfolgt neben der oben bereits benannten Festsetzung zur Herstellung von wasser- und luftdurchlässigem Wegeaufbau, die Festsetzung von Tiefgaragen mit einer Erdschicht von 0,40 m sowie die Festsetzung eines Dachaufbaus zur Herstellung einer extensiven Dachbegrünung.

## Luft

Während die Straße Am Maria-Jankowski-Park nicht als luftbelastete Straße im Umweltatlas erfasst ist, sind die Lindenstraße und die Bahnhofstraße in der Nähe des Vorhabengebiets in der Karte „Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025“ des Umweltatlases aufgeführt. Die Lindenstraße und die Bahnhofstraße sind mindestens 85 m und 90 m vom Vorhabengebiet entfernt.

Die verkehrsbedingte Belastung durch Luftschadstoffe entlang der Lindenstraße ist auf Höhe des Vorhabengebiets als gering belastet eingestuft<sup>26</sup>. Die Prognose für den berechneten Jahresmittelwert für Feinstaub PM 2,5 wird für das Jahr 2020 mit 13,49 µg/m<sup>3</sup> und für das Jahr 2025 mit 13,1 µg/m<sup>3</sup> angegeben. Der zulässige Jahresmittelwert gemäß 39. BImSchV (25 µg/m<sup>3</sup>) wird unterschritten. Nach den Prognosen des Jahresmittelwertes für Feinstaub PM 10 wird ferner für das Jahr 2020 19,43 µg/m<sup>3</sup> und für das Jahr 2025 19,06 µg/m<sup>3</sup> angegeben. Der zulässige Jahresmittelwert gemäß 39. BImSchV (40 µg/m<sup>3</sup>) wird daher ebenfalls unterschritten.

Der Jahresmittelwert für die Belastung mit Stickoxiden (NO<sub>2</sub>) wird ferner für das Jahr 2020 auf 16,28 µg/m<sup>3</sup> und für das Jahr 2025 auf 12,61 µg/m<sup>3</sup> prognostiziert. Der zulässige Jahresmittelwert gemäß 39. BImSchV (40 µg/m<sup>3</sup>) wird eingehalten.

Die Prognosen für die Schadstoffbelastung entlang der Bahnhofstraße ist geringer, Überschreitungen der zulässigen Jahresmittelwerte wurden daher auch hier zukünftig nicht erwartet.

Der von dem geplanten Wohngebiet erzeugte Neuverkehr mit einem ermittelte Kfz-Anteil von 123 Fahrten<sup>27</sup> führt insgesamt nur zu einem sehr geringen relativen Zuwachs im angrenzenden Straßennetz. Die vorhabenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut sind entsprechend gering.

Mit der Beplanung eines stadträumlich integrierten Baugrundgrundstücks, so wie es mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE ermöglicht werden soll, wird im Vergleich zu weniger integrierten Lagen motorisierter Verkehr vermieden und damit gesamtstädtisch betrachtet, verkehrsbedingte Belastungen durch Luftschadstoffe verringert.

## Klima

Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Klima und Luft entstehen im Wesentlichen durch die erhöhte faktische Bodenversiegelung: Hierdurch kommt es bezüglich des lokalen Kleinklimas zu Veränderungen. Gebäude und versiegelte Flächen speichern die Hitze des Tages bis in die Nacht hinein; dies führt zu einer Erwärmung.

Auf der anderen Seite bietet die „verdichtete Stadt“ die Möglichkeit, dass sie dank ihrer höheren Energieeffizienz, der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und einer umfassenden Nahversorgung (Einzelhandel, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte etc.) weniger Treibhausgase freisetzt als beispielsweise aufgelockerte Siedlungsformen (z. B. Einfamilienhäuser). Auch aus Gründen des Landschafts-, Freiraum- und Bodenschutzes sind dichter bebaute Städte zu bevorzugen, da die Inanspruchnahme des Außenbereichs vermieden wird.

Das Vorhabengebiet ist gemeinsam mit dem Maria-Jankowski-Park als Grünanlage/ Park im Klimamodell Berlin „Planungshinweise Stadtklima 2015 – Hauptkarte“ eingeordnet. In

---

<sup>26</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025 (Umweltatlas)“, Zugriff am 28.03.2019.

<sup>27</sup> Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr FGS: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-11 VE Grundstück Am Maria-Jankowski-Park 2-6 Verkehrsplanerischer Beitrag, 3.Juli 2017.

der Klimaanalysekarte 2015<sup>28</sup> ist das Vorhabengebiet ebenfalls als Grünfläche dargestellt. Weiterhin ist aus dem Kartenmaterial ersichtlich, dass dem Grünflächenanteil im Vorhabengebiet eine Kennzeichnung von überdurchschnittlichen hohen Kaltluftvolumenstrom zukommt. Die Kennzeichnung Kaltluftvolumenstrom umfasst die Kleingartenanlagen Baumgarteninseln im Bereich der Spree/ alte Spree und eine Teilfläche der öffentlichen Grünfläche „Platz des 23. April“. Der nördlich des Vorhabengebiets befindliche Siedlungsbereich wird als Einwirkungsbereich der Kaltluftentstehungsgebiete gezeichnet.

In der Karte „Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015 (Umweltatlas)“<sup>29</sup> ist allerdings keine Windfeldrichtung vom Vorhabengebiet in die nördlichen Gebiete dargestellt. Zudem sind in der Karte keine Windgeschwindigkeiten dargestellt, sodass die Geschwindigkeit so gering ist, dass sie noch unterhalb von  $\leq 0,05$  m/s bleibt. Weiterhin ist hinsichtlich des Strömungspotenzials von Kaltluft in die nördlichen bebauten Siedlungsgebiete darauf hinzuweisen, dass das Bestandsgebäude bereits parallel zum möglichen Kaltluftabfluss angeordnet ist, sodass das Bestandsgebäude bereits als Strömungshindernis für die Kaltluft im nördlichen bezeichneten Kaltluftereinwirkungsbereich wirkt.

Großräumige Luftleit- und Ventilationsbahnen sowie Kaltluftleitbahnen und Kaltluftabfuhrbahnen sind nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Kaltluftleitbahnen kommen aus Richtung Grünfließer Gang/Landschaftsschutzgebiet Erpetal nordöstlich vom Vorhabengebiet.<sup>30</sup>

Bei einer großräumigen Betrachtung wirkt sich die Nachverdichtung insofern nicht negativ auf das Schutzgut aus.

## **Landschaft**

Das Vorhabengebiet mit der stark auffälligen Villa ist nicht begehbar und befindet sich zwischen dem Maria-Jankowski-Park und dem nördlich angrenzenden Geschosswohnungsbau. Die geplante Nachverdichtung trägt nicht dazu bei, dass das durch Bebauung geprägte Orts- und Landschaftsbild erheblich verändert wird. Durch die Integration zahlreicher Begrünungsmaßnahmen wird das Landschaftsbild im Rahmen der Neubebauung neugestaltet.

## **Biologische Vielfalt**

Biologische Vielfalt (oder Biodiversität) bezeichnet die Variabilität aller lebenden Organismen und der ökologischen Komplexe, die folgende Ebenen umfasst: die Vielfalt der Ökosysteme (dazu gehören Lebensgemeinschaften, Lebensräume und Landschaften), die Artenvielfalt und drittens die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.

Die biologische Vielfalt ist im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans anhand der vorgefundenen Lebensräume und Habitatstrukturen zu beurteilen: Eine bauliche Entwicklung des Vorhabengebiets erfolgte mit der Errichtung der „Ötting-Villa“ oder „Kathreiner Villa“ um 1875. Die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten sind daher durch Siedlungstätigkeiten anthropogen geprägt, es konnten sich im Wesentlichen Arten durchsetzen bzw. erhalten, die an den engen Kontakt mit Menschen angepasst sind.

---

<sup>28</sup> Fis-Broker: Kartenanzeige „Klimamodell Berlin: Klimaanalysekarte 2015 (Umweltatlas)“, Zugriff am 06.03.2018.

<sup>29</sup> Fis-Broker: Klimamodell Berlin: Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015 (Umweltatlas), Zugriff am 06.03.2018.

<sup>30</sup> FIS-Broker Kartenanzeige „Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2018 Hauptkarte (Umweltatlas)“, Zugriff am 06.03.2018.

Von Bedeutung für die biologische Vielfalt sind vor allem die Altbaumbestände und die Gehölzstrukturen sowie die ruinöse alte Villa mit Anbauten und ein kleinere tw. eingestürzte Nebengebäude. Die offenen Räume sowie Nischen und Spalten bieten gebäudebewohnenden Fledermaus- und Vogelarten potenziellen Lebensraum. Mittlerweile erfolgte allerdings der Abriss des eingeschossigen Anbaus.

Die Auswirkungen der Planung auf die biologische Vielfalt sind mit den erforderlichen Gebäudeabrissen und Gehölzrodungen zu erwarten:

Im Rahmen eines Artenschutzgutachtens wurde dargelegt, dass Maßnahmen ergriffen werden können, mit denen sich der derzeitige günstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert und keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG durch die Realisierung des Vorhabens erfüllt werden.

Weiterhin berücksichtigt der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans den prägenden Charakter der Gehölzfläche einschließlich des Naturdenkmals im westlichen Bereich des Vorhabengebiets indem eine Fläche für Erhalt in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt werden soll. Innerhalb dieser Fläche sind die bestehenden Bäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

#### 1.2 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB):

Im Geltungsbereich oder in dessen direktem Umfeld sind keine der genannten Gebiete vorhanden. Die Planung wirkt sich daher nicht auf diese Gebiete aus.

#### 1.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB):

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE wird insgesamt im Geltungsbereich das zulässige Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht erhöht. Diese Änderung beschränkt sich auf den Bereich des flächensparenden Bauens durch die Errichtung von Geschosswohnungsbau. Unabhängig davon dient der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Schaffung eines durchgrünten Wohngebiets mit einer vergleichsweise geringen baulichen Dichte und hat somit keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie potenzielle Einschränkungen bezüglich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Zudem sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-11 VE die Pflanzung von Bäumen als Ersatzbäume für die im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens entfallenden Bäume vor. Die Baumpflanzungen dienen der Herstellung eines durchgrünten Wohngebietes und der Qualifizierung von Erholungsräumen im Vorhabengebiet. Gute Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse werden –abgesehen von Abstandsflächenunterschreitungen in eingeschränktem Umfang (2,5 – 3,1 m) zum Maria-Jankowski-Park- durch die Einhaltung der Abstandsflächen der geplanten Gebäude zu den umliegenden Grundstücken gemäß Berliner Bauordnung gewährleistet.

Aufgrund der Nähe zu den übergeordneten Straßenverbindungen Lindenstraße und Bahnhofsstraße, möglichen Lärmbelastungen durch den Schienen-, Luft- und Schifffahrtsverkehr sowie gewerblichen Nutzungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das KSZ Ingenieurbüro GmbH erstellt, um die Auswirkungen auf die Lärmsituation des Wohnstandorts zu ermitteln. Der schalltechnischen Untersuchung für das geplante Bauvorhaben „Am Maria-Jankowski-Park“ in Berlin Köpenick vom 27.09.2017 zufolge werden die nach der DIN 18005 geltenden Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet an den Messpunkten im Vorhabengebiet überschritten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt zwar kein Baugebiet nach BauNVO fest, allerdings entspricht die festzusetzende Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen dem eines allgemeinen Wohngebiets

nach § 4 BauNVO, sodass die Orientierungswerte zur Bewertung der Lärmsituation herangezogen werden können.

Die Berechnungsergebnisse im Vorhabengebiet weisen insbesondere in der Nacht Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 infolge des Straßenverkehrs auf. Es werden daher im Vorhabengebiet geeignete Schallschutzmaßnahmen an den lärmzugewandten Fassadenseiten getroffen. Die Festsetzungen sichern, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewährleistet sind.

Zur Deckung des Bedarfs für den ruhenden Verkehr ist eine Tiefgarage für die Anwohner im Vorhabengebiet vorgesehen. Aufgrund der ausschließlichen Nutzung durch Anwohner und der damit verbundenen geringen resultierenden Fahrzeugbewegungen, werden die Auswirkungen der Geräuschimmissionen des Tiefgaragenverkehrs durch den Gutachter als irrelevant für die Außenlärmpegel angesehen. Bei Tiefgaragen dieser Art sind insbesondere die maximalen kurzzeitigen Geräuschspitzen der Anschlaggeräusche Öffnen/Schließen des Tores sowie der Überfahrtgeräusche für Regenrinnen zu beachten. Diese Maximalpegel haben jedoch keine Auswirkungen auf die Ermittlung der Außenlärmpegel. Es ist daher zur Lärminderung vorgesehen, dass die Anlage in lärmarmen Ausführung auszuführen ist.

#### 1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB):

Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich ein Baudenkmal ("Ötting-Villa" oder „Kathreiner Villa“ mit Villengarten) sowie ein Naturdenkmal.

Die Planung sieht vor, die baufällige denkmalgeschützte Villa erneut einer Wohnnutzung zuzuführen, so dass das Baudenkmal mit der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Teil instandgesetzt werden soll. Im Zusammenhang mit der nachhaltigen Sicherung des Baudenkmals einschließlich der Wohnnutzung wurde in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde festgestellt, dass der Zerfall der Bausubstanz des Anbaus soweit fortgeschritten ist, dass eine nachhaltige Sicherung einschließlich Nutzung dieses Teils des Baudenkmals nicht gegeben ist. Im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages vom 16. Januar 2017 wurde die denkmalgerechte Instandsetzung und Sanierung der Villa sowie der Abbruch von Gebäudeteilen verbindlich geregelt. Der Abriss ist mittlerweile erfolgt.

Die nahe an das Baudenkmal heranrückende fünfgeschossige Bebauung stellt einen starken Kontrast zum kleinteiligen Bestandsbau dar. Belange des denkmalpflegerischen Umgebungsschutzes wurden gegenüber den Belangen der Wohnraumversorgung abgewogen und zurückgestellt.

Die geplante Bebauung im Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE orientiert sich in ihrer Geschossigkeit an der umliegenden, zum Teil denkmalgeschützten Bebauung. Die bestehende Wohnbebauung im Umfeld der Vorhabenplanung weist eine 3- 4 Geschossigkeit auf. Weiterhin sind nordwestlich und südwestlich vier- bis fünfgeschossige Neubauten entstanden, die an das Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE angrenzen.

Südlich des Vorhabengebiets befindet sich das Denkmal des Schulgebäudes, das mit einem Turm, ausgebildeten Giebeln sowie Gauben größere Gebäudehöhen als die nördlichen Wohngebäude ausweist.

Die städtebaulich-hochbauliche Grundkonzeption der geplanten Bebauung ging aus einem eingeschränkten Ideen- und Realisierungswettbewerb mit mehreren Architekturbüros im Vorfeld der Einleitung des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE hervor. Die Durchführung des Wettbewerbs erfolgte in Abstimmung mit dem Stadtentwicklungsamt.

Zudem wird mit der Planung ein bislang brachliegendes Grundstück revitalisiert. Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11VE fügt sich damit in das bauliche Umfeld mit vorhandenem Denkmalbestand ein.

Die Planung wirkt sich insgesamt positiv auf die langfristige Sicherung des Baudenkmals im Vorhabengebiet aus.

Damit im Rahmen der Errichtung der Tiefgarage keine Schäden am Baudenkmal entstehen, wurde im Durchführungsvertrag geregelt, dass ein Nachweis über die Verwendung von erschütterungsarmen Verfahren sowie die Nichtbeeinträchtigung der Standsicherheit der denkmalgeschützten Villa zu erbringen sei.

1.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB):

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann innerhalb des Stadtgebiets von Berlin als sicher angenommen werden. Mit dem Entstehen außergewöhnlicher Abfallmengen und –arten ist bei der geplanten Nachverdichtung mit Wohngebäude nicht zu rechnen.

1.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB):

Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Eine effiziente und sparsame Nutzung von Energie mit daraus resultierenden reduzierten Emissionen kann daher angenommen werden. Dies wird insbesondere dadurch erreicht, dass im Rahmen der Bauantragsstellung die geltenden Normen eingehalten werden müssen. Hier sei insbesondere auf die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 verwiesen.

1.7 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB):

Darstellungen der genannten Umweltfachplanungen – sofern vorhanden – werden durch die Planung nicht negativ berührt.

1.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB):

Durch die geplante Entwicklung einer Fläche für die Wohnnutzung innerhalb des Stadtgefüges können gesamtstädtische Verkehrsströme gebündelt werden. Dies wirkt sich positiv auf die Luftqualität aus.

1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, bis d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB):

Das Auftreten zusätzlicher Wechselwirkungen bzw. sich gegenseitig verstärkender Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern ist nicht zu erwarten. Zusammenfassend kann daher zu Grunde gelegt werden, dass die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt haben werden.

2.0 Auswirkungen (unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes), die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i, (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB):

Das Vorhaben der Errichtung und Wiedernutzbarmachung von Wohngebäuden weist keine besondere Anfälligkeit für Unfall- oder Katastrophenereignisse auf. Ferner besteht

keine erhöhte Relevanz für vorhabensexterne Ereignisse, da insbesondere eine erhöhte Gefahr durch Hochwasser aufgrund der Entfernung zu Gewässern und der vorhandenen Topographie nicht gegeben ist und gewerbliche Nutzungen, die beispielsweise eine Gefährdung durch Explosion einer Anlage darstellen könnten, im direkten Umfeld des Vorhabengebiets nicht vorhanden sind.

## **2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher als Art der baulichen Nutzung Wohnen fest. Weiterhin werden im Vorhabengebiet zur Ergänzung der Wohnnutzung auch Räume für die Ausübung von freien Berufen zulässig. Aufgrund der steigenden Nachfrage an Wohnraum infolge der anwachsenden Bevölkerungszahl im Land Berlin, ist der Wohnungsneubau prioritäres Ziel der Stadtentwicklung. Weiterhin können die bestehenden und die geplanten Siedlungsstrukturen im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE sinnvoll ergänzt werden. Die Revitalisierung des über viele Jahre brachliegenden Grundstücks wirkt sich insgesamt positiv aus.

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen insgesamt 65 Wohneinheiten, davon 61 Wohneinheiten in den zwei geplanten Wohngebäuden und 4 Wohneinheiten in der denkmalgeschützten Villa. Der damit verbundene zu erwartende Einwohnerzuwachs liegt bei 130 Personen.

Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sollen die Voraussetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im geplanten Wohngebiet geschaffen werden. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit den überbaubaren Grundstücksflächen soll sichergestellt werden, dass umfangreiche nicht überbaubare Flächen auf den Grundstücken erhalten bleiben. Insbesondere sollen die Flächen mit Baumbestand im Südwesten des Vorhabengebiets unbebaut gesichert werden. Weiterhin ist mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Gestaltung und Qualifizierung der Freiräume (siehe Anlage C.3 „Freiraumplan“) vorgesehen. Hiermit wird ein Beitrag zur Schaffung eines durchgrünten Wohn- und Arbeitsumfelds geleistet.

Südöstlich grenzt die öffentliche Parkanlage Maria-Jankowski-Park (10.618,9 m<sup>2</sup>) mit einem öffentlichen Spielplatz unmittelbar an das Vorhabengrundstück an. Gegenüber des Maria-Jankowski-Parks südöstlich der Bahnhofsstraße befindet sich ferner die öffentliche Parkanlage „Platz des 23. April“ mit einer Größe von 22.197 m<sup>2</sup>. Wohn- und siedlungsnahes Grün ist somit vorhanden.

Bei der Planung und der Ausweisung der Bauflächen werden die Abstandsregelungen gemäß § 6 der Bauordnung von Berlin zu den Nachbargrundstücken (abgesehen von Unterschreitungen in eingeschränktem Umfang (2,5 – 3,1 m) zum Maria-Jankowski-Park) eingehalten, sodass gute Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse hergestellt werden.

Mit Durchführung des Vorhabens kann gemäß des verkehrsplanerischen Beitrages<sup>31</sup> ferner im Vergleich zur Bestandssituation nur mit geringen Auswirkungen auf das angrenzende Verkehrsnetz und die Verkehrsqualität der anliegenden Verkehrsknoten gerechnet werden.

---

31

Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr FGS: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-11 VE Grundstück Am Maria-Jankowski-Park 2-6 Verkehrsplanerischer Beitrag, 3. Juli 2017.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung<sup>32</sup> wurde die Lärmsituation im Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE analysiert. Im Rahmen der Untersuchung wurde ermittelt, dass eine Lärmbelastung für einen Teil der Fassadenbereiche der neu geplanten Baukörper im Rahmen von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 besteht. Durch Festsetzungen zum Immissionsschutz wird daher gewährleistet, dass mögliche Belastungen der Bewohner auf ein verträgliches Maß beschränkt werden.

### **3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Investitionsplanung**

Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung entstehen durch das Wohnungsbauvorhaben nicht. Zur Sicherung der Planung wurde auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick, und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens einschließlich aller damit verbundenen Maßnahmen binnen bestimmter Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

### **4. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur**

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE beabsichtigten Festsetzungen ermöglichen die Schaffung von neuem Wohnraum.

Durch das Wohnungsbauvorhaben und die damit verbundene planungsrechtliche Sicherung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE werden Bedarfe an sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätte und Grundschule) erzeugt.

Im Vorhabengebiet sollen 65 Wohneinheiten entstehen. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte mit 2,0 Personen je Wohneinheit ergeben sich für das Vorhaben ca. 130 Bewohner.

Im Ergebnis des Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge (Anlage 14 des Durchführungsvertrages vom 26.07.2018) entsteht durch das Wohnungsbauvorhaben ein Bedarf an 7 Kita-Plätzen, von denen die Vorhabenträgerin für 5 Kita-Plätze die Kostenübernahme übernimmt bzw. im Rahmen des Vorhabens eine entsprechende Kindertagespflegestelle sichert (§ 5 des Durchführungsvertrages vom 26.07.2018). Ebenfalls gemäß o.g. Berechnungstool löst das Vorhaben einen Bedarf von 8 Grundschulplätzen aus, von denen für 5 Grundschulplätze eine Kostenbeteiligung mit der Vorhabenträgerin vereinbart wurde (§ 7 des Durchführungsvertrages vom 26.07.2018).

Der vorhabenbedingte Bedarf einschließlich Bedarfsabdeckung bzw. entsprechende zweckgebundene Folgekosten unter Beachtung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wurden verbindlich im Durchführungsvertrag vom 26.07.2018 geregelt.

Für die Bereitstellung der Grundschulplätze übernimmt der Vorhabenträger anteilig die Kosten für die vorgesehene Kapazitätserweiterung der Grundschule Hauptmann-von-Köpenick, Borgmannstraße 2-3 in 12555 Berlin. Konkret werden mit dem Vorhaben ein Bedarf für 5 Grundschulplätze ausgelöst. Bei der Ermittlung gemäß o.g. Berechnungstool wurde die höhere Geschossfläche des Vorhabens im Vergleich zu der planungsrechtlich

---

32

KSZ Ingenieurbüro: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 9-11 VE Am Maria-Jankowski-Park, 27.09.2017

zulässigen Geschossfläche nach § 34 BauGB berücksichtigt. In Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt ist beabsichtigt, die Grundschule Hauptmann-von-Köpenick, Borgmannstraße 2-3 in 12555 Berlin durch einen Dachausbau zu erweitern.

Bei der Ermittlung des Bedarfs an Kindergartenplätzen wurde ebenfalls nur die höhere Geschossfläche des Vorhabens im Vergleich zu der planungsrechtlich zulässigen Geschossfläche nach § 34 BauGB berücksichtigt, sodass mit dem Vorhaben ein Bedarf von 5 Plätzen in der Kinderbetreuung ausgelöst wird.

Zur Versorgung der Anwohner wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B eine Kindertagespflegestelle in einer Wohnung mit mindestens 50 m<sup>2</sup> errichtet. Die Herstellung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 2). Weiterhin erfolgte eine Sicherung über den Durchführungsvertrag vom 26.07.2018.

## **5. Auswirkungen auf den Verkehr**

Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde im Auftrag des Vorhabenträgers von der Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr ein verkehrsplanerischer Beitrag erstellt.<sup>33</sup>

Im verkehrsplanerischen Beitrag wird errechnet, dass für die geplante Wohnnutzung ein Gesamtverkehrsaufkommen von rd. 123 Kfz/24 h im MIV entsteht. Die verkehrstechnische Untersuchung kommt im Weiteren zu dem abschließenden Ergebnis, dass durch das geplante Wohnungsbauvorhaben nur geringe Auswirkungen auf das angrenzende Verkehrsnetz und die Verkehrsqualität der anliegenden Knoten bestehen.

Die Zufahrt zum Grundstück ist über die öffentliche Straße Am Maria-Jankowski-Park möglich, teilweise ist eine Blockumfahrung oder Wenden an Knotenpunkten erforderlich. Die bestehende eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit in die Bahnhofstraße (rechts rein und rechts ausbiegen) ermöglicht aus gutachterlicher Sicht eine ausreichende verkehrliche Erschließung.

Die Straße Am Maria-Jankowski-Park soll nach Einschätzung des Verkehrsgutachters von vorhandenen 3,5 m auf rd. 6,30 m verbreitert werden und mit Belastungsklasse 0,3 ertüchtigt werden. Als Verkehrsregelung bietet sich das Zeichen 325/326 (verkehrsberuhigter Bereich) an, da dies auch der Zugang für Fußgänger und Radfahrer ist. Es wird ferner im Gutachten empfohlen eine Beleuchtung vorzusehen.

Die Straße Am Maria-Jankowski-Park wird in Abstimmung mit dem zuständigen Straßen- und Grünflächenamt entsprechend der „Straßenplanung – Erläuterungsbericht Entwurfsplanung“ vom Juli 2018 ausgebaut. Der grundhafte Ausbau der öffentlichen Straße erfolgt in einer Mindestbreite von 5,50 m als Mischverkehrsfläche mit versickerungsfähiger Befestigung mit wasserdurchlässigen Filtersystem<sup>34</sup> in der Belastungsgruppe 0,3 sowie Straßenbeleuchtung. Hierzu verpflichtete sich der Vorhabenträger verbindlich im Rahmen des Durchführungsvertrages vom 26. Juli 2018.

Weiterhin wurden zur Sicherung der Ver- und Entsorgung auch die Nutzung durch dreiaxlige Fahrzeuge geprüft. Hierzu erfolgte auch in Abstimmung mit der BSR der Nachweis für die Wendeanlage entsprechend dem Bemessungsfahrzeug „dreiaxliges Müllfahrzeug“ unter der Inanspruchnahme der geplanten Tiefgaragenzufahrt.

---

<sup>33</sup> FGS Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-11 VE Verkehrsplanerischer Beitrag vom 3. Juli 2017.

<sup>34</sup> FGS Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-11 VE Erläuterungsbericht Entwurfsplanung vom 16. Juli 2018.

Aufgrund der genannten und mit dem zuständigen Fachamt abgestimmten Entwässerung der Straße Am Maria-Jankowski-Park wird sichergestellt, dass die Erschließung samt einer geeigneten Versickerung für das Vorhaben gesichert werden kann.

Negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss oder die Sicherheit im Straßenverkehr sind durch die beabsichtigte bauliche Entwicklung daher insgesamt nicht zu erwarten.

#### **IV. Verfahren**

##### **1. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

###### **1.1 Bebauungsplanverfahren 9-11**

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 24.09.2002 die Einleitung des Planaufstellungsverfahrens zum B-Plan 9-11 für das Gelände zwischen Joachimstraße, Grundstück Joachimstraße 8, Straße D 7 (heute Am Maria-Jankowski-Park), Bahnhofstraße und Lindenstraße im Ortsteil Köpenick beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin am 6.12.2002, Seite 4799.

Das Vorhabengrundstück Am Maria-Jankowski-Park 2-6 lag innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans 9-11.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB fand in der Zeit vom 6. Januar 2003 bis einschließlich 5. Februar 2003 statt.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 19.10.2010 die Reduzierung des Geltungsbereiches des B-Plans 9-11 und das Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen, beschlossen. Der neue Geltungsbereich umfasste die Grundstücke Lindenstraße 2-7, Joachimstraße 1-7 und Am Maria-Jankowski-Park 2-6 im Ortsteil Köpenick. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin am 5.11.2010, Seite 1829.

Die Intention des Bebauungsplans umfasste die Sicherung und Entwicklung allgemeiner Wohngebiete sowie eines Mischgebietes zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der vor allem brachgefallenen Grundstücke im Bereich Lindenstraße / Joachimstraße.

###### **1.2 Antrag auf Einleitung des Verfahrens**

Der Vorhabenträger, die M-J-Park GbR hat mit Schreiben vom 1. Juni 2016 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 Abs. 2 BauGB für das Grundstück Am Maria-Jankowski-Park 2-6 beantragt.

###### **1.3 Mitteilung der Planungsabsicht**

Mit Schreiben vom 19. August 2016 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm II C) sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5.21 gemäß § 5 AGBauGB über die geänderte Planungsabsicht informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat mit Schreiben vom 16. September 2016 mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Reduzierung des Geltungsbereiches sowie die Weiterführung als vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE bestehen. Des Weiteren wurde mitgeteilt, dass das Vorhaben dringende Gesamtinteressen Berlins berührt, da einerseits das Vorhaben Auswirkungen auf die überbezirkliche Verkehrsplanung gemäß 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB hat sowie andererseits das Wohnungsbauvorhaben in seiner Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB ist. Das Planverfahren ist gemäß § 6 Abs. 2 i.V. mit § 7 Abs.1 AGBauGB durchzuführen.

Die Gemeinsame Landesplanung teilte mit Schreiben vom 14. September 2016 mit, dass die Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

#### **1.4 Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 21.02.2017 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-11 um die Grundstücke Lindenstraße 2-7 und Joachimstraße 1-7 zu reduzieren und als vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE für das Grundstück Maria-Jankowski-Park 2/6 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick weiterzuführen.

Die Bekanntmachung vom 22. März 2017 erfolgte im Amtsblatt für Berlin am 31. März 2017, Seite 1447.

#### **2. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB**

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen, stattdessen erfolgte eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB. Die Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zusammenhang mit der Bekanntmachung der Änderung des Beschlusses über die Aufstellung des B-Plans 9-11 im Amtsblatt für Berlin vom 31. März 2017 auf der Seite 1447. In der Zeit vom 06. April bis einschließlich 21. April 2017 konnte sich die Öffentlichkeit im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung – Zimmer 130, Alt-Köpenick 21 (Rathaus Köpenick), 12555 Berlin, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und zur Planung äußern. Während des o.g. Zeitraumes konnte sich die Öffentlichkeit auch im Internet über die Planung informieren und äußern.

Während des bekannt gemachten Zeitraums erfolgten 47 Zugriffe auf die entsprechende Internetseite und keine direkte Einsichtnahme im FB Stadtplanung.

Es ist eine schriftliche Stellungnahme von einem Naturschutzverein eingegangen. Die einzelnen vorgebrachten Äußerungen in der Stellungnahme werden im Folgenden erläutert:

##### Grünflächendarstellung im Landschafts- und Artenschutzprogramm

###### *Stellungnahme:*

Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhabengrundstück im Landschafts- und Artenschutzprogramm (2016) als Bestandteil einer Grünanlage dargestellt wird. Es sollte nach Auffassung des Naturschutzvereins daher eine Grünanlage innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE gesichert werden. Zur Begründung benennt der Verein einen Mangel an Grün- und Freiflächen in der Umgebung der nach Auffassung des Vereins vielbefahrenen Straßen (Bahnhofstraße und Lindenstraße). Weiterhin wird auf die Bedeutung der Grünflächen für die Erholung, Frischluftbildung und O<sub>2</sub>-Produktion hingewiesen. Grünflächen seien daher bei zunehmender baulicher Nachverdichtungen noch nie so relevant wie heute. Es wird in der Stellungnahme benannt, dass ein Verlust an Grün- und Erholungsflächen eine Zunahme von Konflikten innerhalb der Anwohner bedeuten würde. Es werden nach Auffassung des Vereins sämtliche brachliegenden Flächen im Bereich Bahnhofstraße / Lindenstraße bebaut. Es wird daher der Erhalt und die Sicherung solch wertvoller Flächen mit hohem Altbaumbestand als Grünanlage gefordert. Die Sicherung von Grünanlagen sei Bestandteil des Koalitionsvertrages und das sollte auch endlich umgesetzt werden. Diese Fläche sei eine gute Gelegenheit.

###### *Abwägung:*

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) ist der Geltungsbereich Bestandteil der Darstellung einer gemischten Baufläche M2. Das LaPro zeigt im Bereich des Vorhabengebiets mit der Darstellung einer Grünfläche einen Nutzungskonflikt auf, der auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gelöst werden muss.

Es ist zu beachten, dass das Grundstück zwar an die bestehende Grünfläche des Maria-Jankowski-Parks angrenzt, jedoch liegt es zum derzeitigen Zeitpunkt brach und ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die Planung sieht unter Einbeziehung der denkmalgeschützten Villa und des prägenden Baumbestands die Revitalisierung des Grundstücks vor, indem Gebäude zur Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum in einem angemessenen Umfang zulässig werden sollen. Gleichwohl erfordert der erhebliche Wohnraumbedarf in Berlin, dass zugunsten der Schaffung einer geeigneten Wohnungsanzahl ein Teil des Baumbestands gefällt werden muss.

Die Einschätzung, es würde ein Mangel an öffentlichen Grün- und Freiflächen im Umfeld der Planung bestehen, wird nicht geteilt. In der Karte „Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen“ des Umweltatlases Berlin ist die Umgebung des Vorhabengebiets der Kategorie „versorgt“ zugeordnet. Ein Bedarf an öffentlichen und wohnungsnahen Grünanlagen besteht daher nicht. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das Vorhabengebiet nicht Bestandteil einer öffentlichen Grünfläche ist.

#### Erhalt des Baumbestands, Eingriffe in Natur und Umwelt

##### *Stellungnahme:*

Eine Veränderung des noch verbliebenen Baumbestandes sei von erheblichem Einfluss auf das, was nach Fällung sämtlicher Bäume auf den entlassenen Flächen, übrig gebliebene Landschaftsbild. Der hohe Altbaumbestand inklusive Naturdenkmal, das einsturzgefährdete vorhandene Gebäude als Rückzugsgebiet und mit hohem Brutplatzpotential sowie die Lage des Grundstücks am Maria-Jankowski-Park würde begründen, dass eine Planung ohne Umweltprüfung nicht durchführbar ist.

Die Umweltprüfung dürfe auf gar keinen Fall vernachlässigt werden. Gerade weil der Standort bisher isoliert gewesen sei und als letztes Überbleibsel mit dichtem Baumbestand noch erhalten sei, da die angrenzenden Grundstücke bereits geräumt wurden, müsse eine Umweltprüfung an dieser Stelle durchgeführt werden, um festzustellen, welche Arten sich dorthin zurückgezogen haben. Allein in dem abbruchgefährdeten Gebäude könnten Nischenbrüter, wie der Hausrotschwanz oder Fledermäuse oder andere Säugetiere vorkommen.

##### *Abwägung:*

Da die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Satz 1 und 2 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gegeben sind, soll zur zeitnahen Erweiterung des Wohnraumbestandes das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Durchführung einer Umweltprüfung erfolgt daher nicht.

Ungeachtet der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfolgt im Verfahren eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Planung auf die Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Hiermit wird den Belangen des Umweltschutzes (wie Auswirkungen auf Tiere) im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE Rechnung getragen. Ferner sind für die Bäume im Gebiet die Anforderungen der Berliner Baumschutzverordnung zu beachten, für die angrenzenden Bäume innerhalb der öffentlichen Parkanlage ist für den Baumersatz die Methode Koch anzuwenden.

Es wurde eine Biotoperfassung und -bewertung sowie eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung erstellt, um die Auswirkungen auf Flora und Fauna zu beurteilen. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung wurde ein vertiefender Untersuchungsbedarf erkannt. Daher erfolgte die Erstellung eines Artschutzfachbeitrags mit faunistischen Untersuchungen sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung.

Die Ergebnisse der Untersuchung gingen in die Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE ein.

### Schutz des Naturdenkmals

#### *Stellungnahme:*

Das o. g. Grundstück weist einen hohen Altbaumbestand auf, welcher zu schützen sei. Besonders in Anbetracht dessen, dass auf dem Grundstück selbst und im angrenzenden Park je ein Naturdenkmal stehen. Diese würden sich nicht durch die Ansicht als Einzelstandort definieren, sondern fügen sich ins Gesamtensemble des Baumbestandes ein und müssen als solche erhalten werden. Dieser Baumbestand würde Ihnen gleichzeitig Schutz in Zeiten zunehmender Stürme bieten, wie sie immer häufiger in den letzten Jahren auftreten würden.

#### *Abwägung:*

Mit der Planung wird das Naturdenkmal (Berg-Ahorn) einschließlich eines Teils des umgebenden Baumbestands erhalten bleiben. Gleichwohl wird im Zuge der Entwicklung ein Teil des Baumbestands gefällt werden müssen. Die Baumfällungen werden erforderlich, um weitere Wohngebäude zu errichten. Der Fällantrag wird jedoch lediglich im Zusammenhang mit Ersatzpflanzungen oder Ausgleichsabgaben genehmigt.

#### *Stellungnahme:*

In der vorgelegten Lage- und Freiflächenplanung sei das vorhandene Naturdenkmal nicht eingezeichnet. Das sei jedoch zur Einschätzung der Ausdehnung der Bebauung und damit dessen Einfluss auf das vorhandene Naturdenkmal enorm wichtig. Ohne eine entsprechende Kennzeichnung könne es zu einer Fehleinschätzung der Auswirkungen der Bebauung kommen.

#### *Abwägung:*

Im weiteren Verfahren wird das Naturdenkmal nachrichtlich übernommen.

### Aufenthaltsqualität im Maria-Jankowski-Park

#### *Stellungnahme:*

Durch diese Planung würden die Abgas-, Lärm- und Lichtbelastungen zunehmen und sich die Aufenthaltsqualität im Maria-Jankowski-Park verschlechtern. Die Erholungsfunktion nehme massiv ab. Der Spielplatz sei bereits jetzt wenig genutzt, würde noch weniger frequentiert werden, was einer Steuerverschwendung nahekomme, zumal im Vorhabengebiet ein weiterer Spielplatz geplant sei. Dieser könnte jedoch wegfallen, da im Maria-Jankowski-Park bereits ein Spielplatz vorhanden ist. Somit könnte die o. g. Planung weiter, zu Gunsten von Freiflächen, reduziert werden.

#### *Abwägung:*

Mit der Planung ist in der Straße Am Maria-Jankowski-Park eine Zunahme von rd. 230 Fahrten des motorisierten Individualverkehrs pro Tag zu erwarten. Nach den Berechnungen im verkehrsplanerischen Beitrag erfolgt auf dieser Grundlage ein Zuwachs im Bereich der Bahnhofsstraße/ Lindenstraße von lediglich maximal 0,5 % zusätzlichem Verkehrs-

aufkommen. Auf Grundlage dieser ermittelten zusätzlichen Frequentierung sind keine erheblichen Einschränkungen der Aufenthaltsqualität im Maria-Jankowski-Park zu erwarten. Der auf dem Vorhabengrundstück geplante Kinderspielplatz kann nicht entfallen, da dieser entsprechend der Bauordnung den erforderlichen Bedarf an privaten Kinderspielplatzflächen sichert.

#### Verkehrliche Erschließung, ruhender Verkehr, Verkehrsqualität im Umfeld

##### *Stellungnahme:*

Die Erschließung des Grundstückes über die öffentlich gewidmete Straße Am Maria-Jankowski-Park stelle für den Naturschutzverein eine unzumutbare „Lösung“ für 74 Wohneinheiten (statistisch gesehen wird bei einer allgemeinen Wohnbebauung pro WE mit ca. 0,7 - 1 Kfz gerechnet = 52 bis 74 Kfz) und dem dichten Verkehr auf der Bahnhofstraße dar. Die Ausfahrt der Straße Am Maria-Jankowski-Park mündet kurz hinter der mittels Ampelanlage geregelten Kreuzung Bahnhofstraße / Friedrichshagener Straße auf die Bahnhofstraße. Das Grundstück könne somit nur über die Bahnhofstraße mit Fahrt in Richtung Lindenstraße befahren und verlassen werden. Eine Ein- / Ausfädelspur sei nicht vorhanden oder geplant. Die Bahnhofstraße sei zweimal zweispurig und nicht erweiterbar. Durch die Straßenbahnen verengen sich diese zwei Spuren wiederkehrend auf eine Spur. Da es sich im morgendlichen Berufsverkehr in diesem Bereich aufgrund des Zuflusses aus den umgebenden Wohnbebauungen (viele Nebenstraßen sind Einbahnstraßen in Richtung Bahnhofstraße) bis hinter die Einmündung Seelenbinderstraße oder gar bis zum S-Bf. Köpenick staut, würde ein zusätzlicher Zufluss zur Verstärkung dieser Stausituation beitragen.

Ein Ausmünden in Richtung S-Bahnhof Köpenick oder Friedrichshagener Straße wäre, wenn überhaupt, nur mit einer zusätzlichen Ampelregelung realisierbar, welche die Stausituation ebenfalls verstärken würde, von der Erhöhung des Unfallrisikos an dieser Stelle, ohne Ampelregelung ganz zu schweigen.

Hinzu käme, dass die Straße Am Maria-Jankowski-Park einspurig sei und keine zwei Autos aneinander vorbeikommen. Für eine Erweiterung oder einen Fußweg sei kein Platz, da der Park nicht umgebaut werden könne.

##### *Abwägung:*

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein verkehrsplanerischer Beitrag erstellt. Der Beitrag ergab, dass das geplante Bauvorhaben keine messbaren Auswirkungen auf die Verkehrsqualität der anliegenden Verkehrsknoten hat.

Die Zufahrt zum Grundstück ist über die öffentliche Straße Am Maria-Jankowski-Park möglich, teilweise ist eine Blockumfahrung oder Wenden an Knotenpunkten erforderlich. Dies ist nach fachgutachterlicher Einschätzung grundsätzlich möglich.

Ein Ausmünden in Richtung S-Bahnhof Köpenick oder Friedrichshagener Straße ist gemäß der Planung nicht vorgesehen. Von der Bahnhofstraße in die Straße Am Maria-Jankowski-Park und umgekehrt soll auch mit Umsetzung der Planung weiterhin jeweils nur ein Rechtsabbiegen möglich sein, da die Fahrtrichtungen der Bahnhofstraße hier durch eine Straßenbahntrasse voneinander getrennt sind.

Das Verkehrsgutachten ergab ferner, dass die Straße Am Maria-Jankowski-Park auf 5,5 m zu verbreitern und auf die Belastungsklasse 0.3 zu ertüchtigen ist. Diese Maßnahmen werden mit den Straßen – und Grünflächenamt abgestimmt.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich zwischenzeitlich die Anzahl der geplanten Wohneinheiten verringert hat.

*Stellungnahme:*

Hinzu komme, dass für die 74 Wohneinheiten nur 45 Stellplätze in der geplanten Tiefgarage vorgesehen seien. Wo die restlichen, statistisch zu bedenkenden, Kfz geparkt werden sollen, wird nicht mitgeteilt. Doch die bereits jetzt prekäre Parkplatzsituation wird sich durch diese und die umliegenden Wohnungsbauvorhaben, welche bis auf eine kleine Teilfläche unmittelbar an der Best Sabel Schule, keine Tiefgaragenplätze vorgesehen haben, weiter bis zur Überlastung verstärken. Eine Lösung des aufkommenden Problems wird in der Planung nicht betrachtet.

Die gesamte Planung sei aus Sicht des Vereins nicht ausreichend durchdacht, führt zur Verstärkung dauerhafter negativer Einflüsse (Verstärkung von Verkehr, Lärm, Licht und Abgasen - Verschlechterung des Landschaftsbildes, der Luftreinhaltung, der Frei- / Grünflächenversorgung, der Erholungsfunktion, des Baum- und Bodenschutzes) und könne daher nicht zugestimmt werden.

*Abwägung:*

Das Vorhabengebiet verfügt über eine gute Erschließung durch den Individualverkehr. In fußläufiger Umgebung befinden sich mit der Haltestelle Bahnhofstraße/Lindenstraße mehrere Straßenbahn - und Busanbindungen.

Darüber hinaus wird hinsichtlich des zukünftigen Bedarfs an Kfz-Stellplätzen darauf hingewiesen, dass nach Angaben des Mobilitätsprogramms 2016<sup>35</sup> eine Abnahme des Kfz-Verkehrsaufkommens in Berlin zu verzeichnen ist.

Weiterhin wird auch darauf hingewiesen, dass keine Anreize für einen höheren Motorisierungsgrad durch die Errichtung von mehr Stellplätzen erzeugt werden sollen. Eine geringe Motorisierung der zukünftigen Anwohner entspräche den Zielen der Berliner Verkehrspolitik, die eine Minderung der Kfz-Nutzung und die Qualitätssicherung und Verbesserung des ÖPNV sowie die Stärkung des Fuß- und Radverkehrs fokussiert.

Die ablehnende Haltung zur Planung wird zur Kenntnis genommen und bezüglich der weiteren aufgeführten Punkte wird auf die bereits vorgenommene Abwägung verwiesen.

Die Abwägung der vorgebrachten Äußerungen hat im Ergebnis keine Änderung der Zielstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE zur Folge.

### **3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 9-11 VE wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 15. Mai 2018 anhand des Planentwurfs einschließlich des VE-Planes, der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und des Projektplanes von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Dabei wurden 28 Stellen angeschrieben.

Insgesamt sind von 26 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung bezogen:

---

<sup>35</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – Abt. VII: Mobilitätsprogramm 2016 des Stadtentwicklungsplanes Verkehr, Stadt März 2011

- Versorgung mit Kita- und Grundschulplätzen
- Anwendung des Berliner Modells für kooperative Baulandentwicklung
- Belange des Denkmalschutzes insbesondere Schutzabstand zur denkmalgeschützten Villa
- Natur- und Umweltschutzbelange

Nachfolgende Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, stimmten der Planung mit Hinweisen zu oder äußerten Anregungen zur Planung:

### **1. Senatsverwaltung für Finanzen (Stellungnahme vom 04.06.2018)**

*1. Äußerung:* Gegen den B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Schlussfolgerung zum Folgebedarf an sozialer Infrastruktur, insbesondere an Kita- und Grundschulplätzen – soweit noch nicht erfolgt – mit der für Bildung zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen ist.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde zur Kenntnis genommen.

Die Folgebedarfe an sozialer Infrastruktur sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern entsprechend der zugrundeliegenden Berechnungen und im Ergebnis der Abdeckung der Bedarfe an Kita- und Grundschulplätzen in dem zu berücksichtigenden Umfeld des Vorhabens in den §§ 5, 7 des Durchführungsvertrages vom 26. Juli 2018 verbindlich geregelt, (siehe auch Abwägungen zu den Punkten 3, 12 und 13).

*2. Äußerung:* Auf der Seite 10 Punkt I. 3.1. wird Bezug genommen auf den Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP B-B) 2009. Aufgrund des laufenden Gerichtsverfahrens gegen die rückwirkend erneut in Kraft gesetzten LEP HR 2009 im Land Brandenburg bestand die Notwendigkeit einen neuen Landesentwicklungsplan zu erarbeiten. Der 2. Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) hat gemäß der öffentlichen Bekanntmachung in den Amtsblättern des Landes Brandenburg und des Landes Berlin bis zum 5. April 2018 ausgelegen. Im Jahr 2019 soll der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) den LEP B-B ablösen. Zur Vermeidung von Unstimmigkeiten wird empfohlen, den vorstehenden Sachverhalt zu beachten und die Angaben in der Begründung zum o. g. B-Plan entsprechend zu korrigieren. Die Stellungnahme wurde mit der Haushaltsabteilung abgestimmt.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird berücksichtigt.

Der Punkt I.3.1 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird entsprechend des Hinweises überarbeitet.

### **2. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (Stellungnahme vom 14.06.2018)**

*Äußerung:*

Seitens SenWiEnBe bestehen keine Anmerkungen/ Bedenken zu den Zielen des B-Planverfahrens 9-11VE.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde zur Kenntnis genommen.

### **3. Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (Stellungnahme vom 18.06.2018)**

#### *Äußerung:*

Seitens der für Bildung zuständigen Senatsverwaltung wird hinsichtlich der vorliegenden Planungen solange keine Zustimmung erteilt, bis eine bedarfsgerechte – zeitlich wie quantitativ – Versorgung mit Schulplätzen in der Region gesichert ist.

Das Plangebiet mit dem Grundstück Am Maria-Jankowski-Park 2/6 befindet sich in der Grundschulplanungsregion Friedrichshagen/ Dammvorstadt (9), in welcher sich nach derzeitigem Erkenntnisstand und auf Basis aktuell erfolgter Abstimmungen innerhalb des Monitoringverfahren 2018 bereits ohne Realisierung zusätzlicher Neubau-Wohneinheiten (WE) ein rechnerisches Grundschulplatzdefizit von mittelfristig rd. 1,5 Zügen abzeichnet.

Inwieweit eine zeitgerechte Platzbedarfsdeckung, im Zuge der Realisierung dieses Vorhabens und zusätzlicher bedarfserhöhender Maßnahmen durch die in der Region befindlichen Schulen gedeckt werden kann und ggf. temporäre Überbrückungsmaßnahmen erforderlich werden, obliegt der Prüfung des bezirklichen Schulträgers, welcher den konkreten Bedarfsdeckungsnachweis führt.

#### *Abwägung des Bezirks:*

Wurde zur Kenntnis genommen und auf die Stellungnahme des Fachbereichs Schule des Bezirksamt Treptow-Köpenick verwiesen.

Durch den geplanten Bau von insgesamt 67 Wohneinheiten (Anzahl berechnet nach dem Berechnungstool zum „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“) entsteht nach den zugrundeliegenden Berechnungen ein Bedarf an 8 Grundschulplätzen. Dabei sind 5 Grundschulplätze durch die höhere Geschossfläche des Vorhabens im Vergleich zum § 34 BauGB durch die Vorhabenträgerin abzudecken. Die Berechnungen basieren auf einem standardisierten Verfahren und den in Berlin zugrunde zu legenden Richtwerten. In Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt ist deshalb in dem Einschulungsbereich 09G23 beabsichtigt, zur Kapazitätserweiterung der Grundschule Hauptmann-von-Köpenick, Borgmannstraße 2-3 in 12555 Berlin einen Dachausbau vorzunehmen. Die geplante Grundschulerweiterung dient auch der Deckung des durch weitere Vorhaben ausgelösten Bedarfs. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten der Erweiterung anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf. Im § 7 des Durchführungsvertrages vom 26. Juli 2018 wurde dies verbindlich geregelt.

### **4. Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5.31 (Stellungnahme vom 29.05.2018)**

#### *Äußerung:*

Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Nach der Festlegungskarte 1 LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung sowie nach Festlegungskarte 2 LEP B-B im symbolhaft dargestellten städtischen Kernbereich „Gebiet/Umfeld Köpenick Bahnhofstraße/ Altstadt“. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier grundsätzlich zulässig. Zur Begründung wird auf die Stellungnahme (Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung) vom 14. September 2016 verwiesen.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II S.186)
- Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362)

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 14. September 2016 wurde bereits in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE berücksichtigt.

Zudem wird entsprechend des Hinweises (siehe Punkt 1.) der Punkt I.3.1 der Begründung in Bezug auf den im Verfahren befindlichen LEP HR überarbeitet.

#### **5. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, SenSW I B 16 (Stellungnahme vom 31.05.2018)**

*Äußerung:*

Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) wird sich wie folgt zur Abstimmung der Bauleitplanung geäußert:

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regional-planerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) Es ist hierzu nichts vorzutragen.
2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teils räumlichen Entwicklungsplanungen  
Es ist hierzu nichts vorzutragen.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde zur Kenntnis genommen.

#### **6. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, SenSW WBL 3 (Stellungnahme vom 18.06.2018)**

*1. Äußerung:*

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau von 65 Wohnungen geschaffen werden. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, ist bei dem Bebauungsplanverfahren das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde berücksichtigt.

*2. Äußerung:*

Zum 01.02.2017 wurde das Berliner Modell aktualisiert. Seitdem gilt eine erhöhte Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum von 30% der Geschossfläche Wohnen. Aus Gründen des Vertrauensschutzes werden solche Projekte ausgenommen, bei denen eine abgestimmte Grundzustimmung des Vorhabenträgers bereits vor dem

31.01.2017 unterzeichnet wurde. Sofern der Abschluss der zugehörigen städtebaulichen Verträge gemäß Übergangsregelung nach der Maßgabe des Berliner Modells bis zum 31.07.2018 erfolgt, gilt weiterhin die Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum von 25% der Wohneinheiten.

Wie aus dem Entwurf der Begründung hervorgeht, hat der Vorhabenträger mit Datum vom 16.01.2017 eine Grundzustimmung zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung abgegeben. Sofern der Durchführungsvertrag bis zum 31.07.2018 unterzeichnet wird, kann in diesem Fall von der Übergangsregelung Gebrauch gemacht werden.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde berücksichtigt.

Die Wohnbauleitstelle wurde im Rahmen der Erarbeitung des Durchführungsvertrages einschließlich des Berechnungstools zum „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ beteiligt. Der Durchführungsvertrag vom 26. Juli 2018 wurde vor Ablauf der Übergangsregelung abgeschlossen, somit gilt für das Vorhaben weiterhin eine Quote für die Mietpreis- und Belegungsbindung von Wohnraum von 25 % der Wohnungen.

*3. Äußerung:*

Wie aus der Begründung hervorgeht, ist die Platzversorgung im Rahmen der Kindertagesbetreuung und Grundschule noch nicht gesichert. Die Quantifizierung der Bedarfe und der Nachweis ihrer Abdeckung in konkret benannten Maßnahmen sind zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung notwendig. Dabei ist zu beachten, dass nicht die Anzahl der real geplanten Wohneinheiten, sondern die Geschossfläche Wohnen für die Bedarfsermittlung herangezogen wird. Das gemeinsame Rundschreiben II C und IV D WBL -Nr. 7/2017 vom 08.11.2017 zur Bestimmung der Geschossfläche Wohnen im Rahmen der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ist dieser Stellungnahme zur Information beigelegt. Die Wohnungsbau-leitstelle empfiehlt zur Ermittlung der Bedarfe die ebenfalls beigelegten Bedarfsermitt-lungsblätter zu verwenden.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde zur Kenntnis genommen.

Die Folgebedarfe an sozialer Infrastruktur sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern entsprechend der zugrundeliegenden Berechnungen einschließlich des Be-rechnungstools zum „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ sowie im Er-gebnis der Abdeckung der Bedarfe an Kita- und Grundschulplätzen in dem zu berücksich-tigen Umfeld des Vorhabens in den §§ 5, 7 des Durchführungsvertrages vom 26. Juli 2018 verbindlich geregelt, (siehe auch Abwägungen zu den Punkten 3, 12 und 13).

Die Berechnungen basieren auf einem standardisierten Verfahren und den in Berlin zu-grunde zu legenden Richtwerten.

Die Wohnbauleitstelle wurde im Rahmen der Erarbeitung des Durchführungsvertrages beteiligt. Die Anmerkungen zum Entwurf des Durchführungsvertrages u.a. zur Verpflich-tung der Errichtung einer Kindertagespflegestelle sowie zur Mietpreis- und Belegungsbin-dung (Mail vom 20. Juli 2018) wurden berücksichtigt.

*4. Äußerung:*

Die Aussagen zu geltendem Planungsrecht unter 2.4 bitte ich bezüglich des anteiligen vorhandenen Baurechts nach § 34 BauGB zu ergänzen.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde berücksichtigt.

Die Aussagen zum geltenden Planungsrecht nach § 34 BauGB wurden entsprechend überarbeitet.

*5. Äußerung:*

In der Begründung wird ausgeführt, dass der Vorhabenträger einen Anteil der Wohnungen als förderfähige Einheiten errichten wird. Gemäß Rundschreiben Nr. 1/ 2015 mit Ergänzung vom Februar 2016 und März 2017 und Rundschreiben Nr. 5/ 2017 sind förderfähige Wohneinheiten auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Entsprechende Musterfestsetzungen sind im Rundschreiben aufgeführt.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird nicht berücksichtigt.

In Abstimmung mit der Wohnbauleitstelle wurde im § 8 sowie in der Anlage 13 des Durchführungsvertrages vom 26. Juli 2018 die Lage der 16 Mietwohnungen, die nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2018 des Landes Berlin förderfähig wären (gebundene Wohnungen) verbindlich geregelt.

Eine entsprechende Festsetzung im Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans erfolgt daher nicht.

*6. Äußerung:*

Es wird um die Übersendung des Entwurfs des Durchführungsvertrags sowie der dazugehörigen Angemessenheitsprüfung vor der Vertragsunterzeichnung an die Wohnbauleitstelle gebeten, um durch eine frühzeitige Abstimmung etwaige Verzögerungen im späteren Verfahrensverlauf vermeiden zu können (vgl. AV Unterrichtung Abschnitt II Nr. 5 Spiegelstrich 5).

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde berücksichtigt.

Die Wohnbauleitstelle wurde beteiligt (siehe oben).

**7. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK I, Stellungnahme vom 18.06.2018**

*Äußerung:*

Keine weiteren Hinweise

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde zur Kenntnis genommen.

**8. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK IV B 21 (Stellungnahme vom 12.06.2018)**

*1. Äußerung:*

Es bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf 9-11 VE keine grundsätzlichen verkehrlichen Bedenken, aber folgende Hinweise, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind:

Das VE-Plangebiet grenzt nicht direkt an eine Straße des übergeordneten Straßennetzes an, soll aber über die Stichstraße Am Maria-Jankowski-Park an die Bahnhofstraße angebunden werden.

Die Bahnhofstraße ist Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin und liegt in unserem Zuständigkeitsbereich. Zudem werden in der Bahnhofstraße mehrere Straßenbahnlinien und Busse geführt, deshalb ist eine Veränderung dieser Anbindung und die

jeweiligen Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz mit uns abzustimmen. Durch den Verkehrsplanerischen Beitrag von FGS wurde nachgewiesen, dass eine eingeschränkte Anbindung (rechts ein und rechts ausbiegen) zur verkehrlichen Erschließung ausreichend ist. Allerdings wurde zur sicheren Abwicklung des Verkehrs auch eine Verbreiterung der Stichstraße Am Maria-Jankowski-Park empfohlen, dies müsste dann auch Bestandteil des VE-Planes sein.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde berücksichtigt.

In Abstimmung mit dem zuständigen Straßen- und Grünflächenamt wird die Vorhabenträgerin die Straße Am Maria-Jankowski-Park entsprechend der „Straßenplanung – Erläuterungsbericht Entwurfsplanung“ vom 15. Juli 2018 ausbauen. Der grundhafte Ausbau der öffentlichen Straße in einer Mindestbreite von 5,50 m als Mischverkehrsfläche mit wasserdurchlässigen Betonverbundsteinen in der Belastungsgruppe 0,3 sowie Straßenbeleuchtung ist Bestandteil des Vertragsgebietes und wurde im Teil VI Erschließung §§ 13 bis 19 des Durchführungsvertrages vom 26. Juli 2018 verbindlich geregelt.

Die öffentliche Straße Am Maria-Jankowski-Park (Gemarkung Köpenick, Flur 465, Flurstücke 70, 72 und 73) ist Bestandteil des Vertragsgebietes des o.g. Durchführungsvertrages.

*2. Äußerung:*

Das übergeordnete Straßennetz des Landes Berlin für den Bestand und die Planung 2025 ist mit aktuellem Stand vom 12.12.2017 unter folgendem Link abrufbar und entsprechend zu zitieren:

[http://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik\\_planung/strassen\\_kfz/strassennetz/](http://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/strassen_kfz/strassennetz/)

Die bedeutendste Straßenplanung zur Entlastung der Bahnhofstraße ist der 1. BA der Ost-West-Trasse, der sich bereits seit mehreren Jahren im Planfeststellungsverfahren befindet. Diese Planung ist an erster Stelle auch zur zukünftigen Verbesserung der Verkehrsqualität am Knoten Bahnhofstr./Lindenstraße zu nennen. Diese Straßenplanung ist Bestandteil des Prognosenetzes mit Zeithorizont 2025.

Den Realisierungszeitpunkt der TVO zu nennen, ist nicht sinnvoll. Nach derzeitigem Planungsstand kann der Bau frühestens im Jahr 2021 beginnen. Mit einer Bauzeit von vier bis fünf Jahren ist mit einer Fertigstellung frühestens 2025 zu rechnen.

Die SOV, 1. Bauabschnitt ist als Minna-Todenhagen-Straße seit 21.12.17 in Betrieb und dient vorrangig der Entlastung von Schöneeweide. Weitere Abschnitte dieser tangentialen Verbindung in Richtung AS Späthstraße der A 113 dienen neben der übergeordneten Verbindungsfunktion auch der teilräumlichen Entlastung und sollen als Verkehrslösung Baumschulenweg und Verkehrslösung Späthsfelde weiter Bestandteil der Verkehrsplanung im Südost-Raum Berlins sein. Eine Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt spielt bei dieser Verbindung eher eine untergeordnete Rolle.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird berücksichtigt.

Der verkehrsplanerische Beitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde durch die „Straßenplanung – Erläuterungsbericht Entwurfsplanung“ sowie dem Lageplan Am Maria-Jankowski-Park (Entwurfsplanung vom 15. Juli 2018 ergänzt. Die Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan 9-11 VE wurde entsprechend ergänzt.

*3. Äußerung:*

Für die Anwendung des HBS, Ausgabe 2015, wird durch das Land Berlin derzeit eine Handreichung vorbereitet. Diese soll spätestens mit Einführung des HBS, Ausgabe 2015, in Berlin für die Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes vorliegen und ergänzend zum Einführungserlass auch Aussagen zu Stadtstraßen enthalten.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde zur Kenntnis genommen.

*4. Äußerung:*

Das Plangebiet wird im ÖPNV durch die angrenzende Straßenbahnhaltestelle Bahnhofstraße/ Lindenstraße, entsprechend der Erschließungsstandards des Nahverkehrsplanes des Landes Berlin angebunden. Hier wird darauf hingewiesen, dass die Angabe einer fußläufigen Erreichbarkeit auch mit einer konkreten Entfernung zu quantifizieren ist. Zur Verbesserung der Haltestellenerreichbarkeit soll ein für zu Fußgehende und Radfahrende nutzbarer Zugang vom Plangebiet zur südöstlich bestehenden Parkanlage geschaffen werden, wodurch die Anbindungslängen zur Haltestelle Bahnhofstr./ Lindenstr. verkürzt würden.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde zur Kenntnis genommen.

Der im Durchführungsvertrag vom 26. Juli 2018 verbindlich geregelte grundhafte Ausbau der Straße Am Maria-Jankowski-Park erfolgt als Mischverkehrsfläche mit Straßenbeleuchtung. Damit ist für zu Fußgehende und Radfahrende ein nutzbarer Zugang vom Vorhabengebiet zur öffentlichen Parkanlage sowie zum sicheren ampelgesteuerten Übergang zum Haltestellenbereich im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Lindenstraße gewährleistet.

*5. Äußerung:*

Jedoch ist diese Wegeverbindung (Straße Am-Maria-Jankowski-Park) zur Erreichbarkeit der Bahnhofsstraße und der umliegenden Haltestellen im Bestand nicht fuß- und radfahrgerecht ausgebaut. Der Verkehrsplanerische Beitrag empfiehlt eine Ertüchtigung/einen Ausbau der Straße. Diese Empfehlung ist im VE-Plan zu sichern und darzustellen. Im Zuge des Ausbaus der Straße Am-Maria-Jankowski-Park ist sicherzustellen, dass das Plangebiet an die Bahnhofsstraße angebunden wird und eine sichere, beleuchtete und barrierefrei ausgestaltete Wegeverbindung auch für zu Fußgehende und Radfahrende als möglichst attraktive Zuwegung zum ÖPNV gewährleistet.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde berücksichtigt.

In Abstimmung mit dem zuständigen Straßen- und Grünflächenamt wird die Vorhabenträgerin die Straße Am Maria-Jankowski-Park entsprechend der Straßenplanung – Erläuterungsbericht Entwurfsplanung vom 15. Juli 2018 als Mischverkehrsfläche mit Straßenbeleuchtung ausbauen. Dieser grundhafte Ausbau der öffentlichen Straße ist Bestandteil des Vertragsgebietes und wurde im Teil VI Erschließung §§ 13 bis 19 des Durchführungsvertrages vom 26. Juli 2018 verbindlich geregelt. Damit ist künftig die Straße Am Maria-Jankowski-Park auch fuß- und radfahrgerecht ausgebaut.

*6. Äußerung:*

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass auf der Straßenbahnlinie 68 auf dem Streckenabschnitt Bahnhof Köpenick - Bahnhofstraße - Lindenstr. - Altstadt Köpenick - S-Bahnhof Grünau eine Verdichtung der Fahrtenfolge von 20 auf 10 Minuten geplant ist.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde zur Kenntnis genommen.

*7. Äußerung:*

Zudem sollte auch eine Wegeverbindung/ Durchwegung zumindest vom Plangebiet zur nordwestlich gelegenen Joachimstraße geprüft werden, um die Vernetzung des Plangebiets mit der benachbarten Wohnbebauung (inkl. Kindertagesstätte) zu ermöglichen. Bei mangelnder Durchlässigkeit nach Nordwesten entstehen sonst unnötige Umwege für Anwohner/ Besucher.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird nicht berücksichtigt.

Ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit zur nordwestlich gelegenen Joachimstraße über die nordwestlich des Vorhabengebiets gelegenen privaten Grundstücke soll planungsrechtlich nicht gesichert werden. Unnötige Umwege sind deshalb für die künftigen Bewohner nicht zu erwarten, da u.a. auch die Kindertagespflegestelle gemäß § 5 des Durchführungsvertrages vom 26. Juli 2018 innerhalb des Vorhabengebietes realisiert werden soll. Falls eine eventuelle fußläufige Verbindung zwischen den beiden privaten Grundstücken gewünscht werden sollte, könnte dies privatrechtlich zwischen den beiden Eigentümern geregelt werden.

*8. Äußerung:*

Eine Kopie der Stellungnahme geht an unsere Referate IV A und IV C, die an der Stellungnahme mitgewirkt haben. Zudem wird die VLB in CC gesetzt.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde zur Kenntnis genommen.

**9. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK II D 25 (Stellungnahme vom 12.06.2018)**

*1. Äußerung:*

Zu dem o. g. B-Planentwurf wird wie folgt Stellung:

Grundsätzliche Einwände gegen das Planvorhaben bestehen nicht, allerdings ist dem vorliegenden Planmaterial nicht zu entnehmen, inwieweit mit der dargestellten Entwässerungslösung die BReWa-BE eingehalten werden können (s.u.).

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Genehmigungsverfahren berücksichtigt.

Das Entwässerungsgutachten „Neubau einer Wohnanlage Am Maria-Jankowski-Park, Berlin -Treptow Köpenick vom 05.07.2017 und deren Umsetzung ist verbindlich im § 12 des Durchführungsvertrages vom 26. Juli 2018 geregelt.

*2. Äußerung:*

Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen des Plangebietes.

Danach ist bei Bauvorhaben gemäß § 29 (1) Baugesetzbuch (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) die Niederschlagswasserbewirtschaftung

durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes sicherzustellen. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Die Begrenzung von Regenwassereinleitungen wird basierend auf den für Berlin ermittelten „natürlichen“ Gebietsabflüssen rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten folgende Übergangsregelungen:

Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 1. Ordnung gilt eine maximale Abflussspende von 10 l/ (s\*ha) für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes (AE,k). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s, stellt dies aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe dar.

Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht „Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext“ zusammengestellt.

Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit.

#### *Abwägung des Bezirks:*

Wurde zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise beziehen sich auf geltende Rechtsbestimmungen, die unabhängig vom Bebauungsplanverfahren einzuhalten sind und werden im Genehmigungsverfahren bzw. bei der Realisierung des Vorhabens berücksichtigt.

#### *3. Äußerung:*

Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke >800 m<sup>2</sup> ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke < 800 m<sup>2</sup> ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.

#### *Begründung*

Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben.

Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften. u.a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG).

Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG –) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird bei der Realisierung des Vorhabens berücksichtigt.

*4. Äußerung:*

Niederschlagsentwässerung

Aus dem B-Plan Seite 46 sowie dem Entwässerungskonzept (Entwässerungsgutachten) geht hervor, dass das anfallende Niederschlagswasser komplett auf dem Grundstück über dezentrale Versickerungsanlagen entwässert werden soll, eine mittelbare Einleitung über das Kanalnetz der BWB wird nicht angestrebt.

Das vorliegende Entwässerungskonzept (Entwässerungsgutachten) zeigt im Wesentlichen auf, dass eine Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem genannten Plangebiet über dezentrale Versickerungsanlagen möglich ist. Grundsätzlich bestehen daher keine Bedenken gegen das vorliegende Entwässerungskonzept (Entwässerungsgutachten).

Hinweise

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserbehördliche Erlaubnis nach den §§ 8; 9; 10 und 48 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in Verbindung mit den §§ 14 und 16 des Berliner Wassergesetzes (BWG) ist zu beantragen. Die Prüfung der Erlaubnisfähigkeit seitens der Wasserbehörde kann erst im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens mit entsprechenden Antragsunterlagen erfolgen.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise auf die wasserrechtliche Erlaubnis einschließlich der gesetzlichen Regelungen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens und der Vorhabenrealisierung zu beachten und umzusetzen.

*5. Äußerung:*

Hinweis zum Tiefbau:

Bei der Umsetzung des o.g. Vorhabens sollen Grundwasserbenutzungen erfolgen, dabei ist Folgendes zu beachten:

Das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten bzw. Ableiten von Grundwasser sowie Einbringen bzw. Einleiten von Stoffen in das Grundwasser stellen nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Benutzungen dar, die in Verbindung mit § 46 Abs. 1 Nr. 1 bzw. § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG einer wasserbehördlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG bedürfen.

Um die Auswirkungen der Grundwasserförderung auf Umgebung, Gebäude, Anlagen Dritter sowie auf Schutzgüter, insbesondere bei Altlasten, zu minimieren, werden häufig Bauausführungen in „Trogbauweise“ (Baugrube mit einer Dichtheit von mindestens 1,5 l/s x 1.000 m<sup>2</sup> der benetzten Wand- und Sohlfläche) gefordert.

Im eigenständigen wasserbehördlichen Verfahren wird geprüft, welche Auswirkungen die beantragten Grundwasserbenutzungen tatsächlich haben werden.

Für die stofflichen Benutzungen des Grundwassers, d.h. unterhalb des HGW/ zeHGW, sind die Anforderungen des § 48 des Wasserhaushaltsgesetzes einzuhalten (Grundwasserträglichkeit).

In Abhängigkeit von den geplanten Grundwasserentnahmen ist eine UVP.-Vorprüfung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach § 3a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit § 16h des Berliner Wassergesetzes (BWG) und Nr. 13.3. der Anlage 3 des BWG vorzunehmen.

Weitere zulassungspflichtige Grundwasserbenutzungen sind z.B. das Errichten und Betreiben von Brunnen und die Erdwärmenutzung.

In den wasserrechtlichen Verfahren (Wasserhaltungen, Brunnen, Erdwärme usw.) erfolgt jeweils die Beteiligung der zuständigen Altlastenbehörde. Sind für den beplanten Bereich Einträge im Bodenbelastungskataster BBK oder weitergehende diesbezügliche Erkenntnisse vorhanden, können für die Feststellung der Erlaubnisfähigkeit und für die Ausführung von Grundwasserbenutzungen Maßnahmen zur Ermittlung und/ oder Überwachung der Grundwasserqualität im Bereich der Grundwasserbenutzungen erforderlich werden (z.B. Förderwasseruntersuchungen, Grundwassergütemessstellen)

Weitere Informationen zu den Grundwasserbenutzungen und zur Antragstellung sind zu finden unter:

[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/merkblatt\\_\\_gw-benutzungen.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/merkblatt__gw-benutzungen.pdf)

[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/antrag-gw\\_absenkung.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/antrag-gw_absenkung.pdf)

[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/antrag\\_brunnen.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/antrag_brunnen.pdf)

<http://www.stadtentwicklungberlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/leitfaden-erdwaerrrie.old.pdf>

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/erdwaerme-berlin.pdf>

#### *Abwägung des Bezirks:*

Wurden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen.

## **10. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt Fachbereich Umweltschutz (Stellungnahme vom 11.06.2018)**

### *1. Äußerung:*

#### Immissionsschutz

Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung 17-023-10V1 zum Bebauungsplan 9-11 VE der KSZ Ingenieurbüro GmbH vom 27.09.2017 wird in unserer Zuständigkeit für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen wie folgt Stellung genommen:

Es ist im B-Plan 9-11 VE ausschließlich der Bau von Wohnungen geplant:

Als wesentliche Schallquellen sind entsprechend der Untersuchung nur der Verkehrslärm (Straße, Schiene und Flugzeuge) wirksam. Als einzige nach TA Lärm zu beurteilende Anlage ist die Tiefgarage mit 45 Stellplätzen anzusehen.

Die Ausführungen in der schalltechnischen Untersuchung dazu sind plausibel: Aufgrund der ausschließlichen Tiefgaragennutzung durch die zukünftigen Anwohner gemäß der Vorhabenplanung und der damit verbundenen geringen Fahrzeugbewegungen, ist der durch den Tiefgaragenverkehr zu erwartende Lärm als gering anzusehen. Eine lärmarme Ausführung der Tiefgarageneinfahrt (Rolltor + Regenrinne) ist zu sichern.

#### *Abwägung des Bezirks:*

Wird berücksichtigt.

Im § 11 Absatz 1 des Durchführungsvertrages vom 26. Juli 2018 verpflichtet sich die Vorhabenträgerin verbindlich, entsprechend der Empfehlung unter 4.1.1 der schalltechnischen Untersuchung die Abdeckung der Regenrinne der Tiefgarageneinfahrt sowie das Rolltor selbst in lärmarmer Ausführung einzubauen.

### *2. Äußerung:*

#### Bodenschutz/ Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

Lt. den Planungshinweisen zum Bodenschutz (Umweltatlas) handelt es sich um Böden mit einer hohen Schutzwürdigkeit resultierend aus der hohen Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt und der hohen Puffer- und Filterfunktion. Durch die geplante Bebauung werden diese Funktionen in hohem Maße beeinträchtigt.

Deshalb muss die Bebauung durch eine reduzierte Flächeninanspruchnahme so gering wie möglich gehalten werden. Das Regenwasser ist auf der Fläche zu versickern. Es sind wasserdurchlässige Befestigungsarten (in Abhängigkeit der Nutzung) zu verwenden sowie eine Dachbegrünung zu realisieren.

#### *Abwägung des Bezirks:*

Wird berücksichtigt.

Das Vorhaben schöpft die Obergrenzen gem. § 17 Abs.1 BauNVO für allgemeine sowie reine Wohngebiete nicht aus und die Grundfläche darf zudem durch Nebenlagen, Tiefgarage (einschließlich Zufahrt) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante ebenfalls nur bis zu einer GRZ von insgesamt 0,53 überschritten werden. Weiterhin ist die Versickerung von Regenwasser im Vorhabengebiet vorgesehen. Ferner umfasst der vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungsarten sowie zur Realisierung von Dachbegrünungsmaßnahmen.

Unter Beachtung des Bedarfs für dringend benötigten Wohnraum, der eine angemessene bauliche Dichte im Vorhabengebiet erfordert, wird dem Bodenschutz mit dem Vorhaben weitestgehend Rechnung getragen.

## **11. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt Fachbereich Naturschutz (Stellungnahme vom 15.06.2018)**

### *1. Äußerung:*

Der B-Plan 9-11 VE umfasst das Grundstück Am Maria-Jankowski-Park 2-6 und hat eine Größe von 5.477 m<sup>2</sup>. Bei dem B-Planverfahren wurde ein beschleunigtes Verfahren nach den §§ 12 u. 13 BauGB ohne Umweltprüfung angewandt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens wird nach § 34 BauGB beurteilt. Geplant sind die Errichtung von zwei, maximal 5 Vollgeschossigen Wohngebäuden mit 60 Wohneinheiten, sowie die Teilsanierung einer denkmalgeschützten Villa mit 4 Wohneinheiten. Die überbaubare Grundstücksfläche inkl. Tiefgaragen liegt insgesamt bei 1617 m<sup>2</sup> mit einer geplanten Überschreitung bis max. 1660 m<sup>2</sup>, sowie einer GRZ von 0,29 und einer GFZ von 1,23. Des Weiteren liegt das Grundstück innerhalb einer archäologischen Verdachtsfläche.

### *Abwägung des Bezirks:*

Wurde zur Kenntnis genommen.

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben planungsrechtlich nur über den vorhabenbezogenen B-Plan 9-11 VE realisiert werden kann. Für das Grundstück Am Maria-Jankowski-Park 2-6 wäre nur ein Vorhaben mit einem geringeren Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zulässig. Das Bewertungskriterium Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB ist Grundlage einer Eingriff-/Ausgleich Bilanzierung, welche hier jedoch nicht erforderlich ist, da das Planverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

### *2. Äußerung:*

Geschützte Biotope und Baumschutz:

Als Teilkompensation für den Flächenverlust ist eine extensive Dachbegrünung von 330 m<sup>2</sup> und 655 m<sup>2</sup> mit mind. 10 cm durchwurzelbarem Bodenaufbau geplant, da es sich um eine Ausgleichsmaßnahme handelt, sollten nur gebietsheimische Pflanzen verwendet werden (Liste im Anhang).

### *Abwägung des Bezirks:*

Wird teilweise berücksichtigt.

Die Pflanzliste wird geändert, indem weitere für das Vorhaben geeignete gebietsheimische Pflanzen aufgenommen werden. Vorgeschlagene Arten der Pflanzliste, die keinen Bebauungsplanbezug aufweisen und für die Bepflanzung der projektbezogenen Freiflächen ungeeignet sind, werden jedoch nicht mit übernommen. Die vom Fachamt vorgeschlagene Artenliste ist eine Empfehlung der Senatsabteilung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 15.4.2013 zur Verwendung von gebietseigenem Pflanz- und Saatgut in der freien Landschaft im Land Berlin. Von diesem Gebietscharakter ist auf den Vorhabengebietsfreiflächen nicht auszugehen. Die zu begrünenden Freiflächen außerhalb der Pflanzbindungsfläche weisen eher einen städtisch geprägten Bezug auf. Es ist weiter zu bemerken, dass die Dachbegrünung keine Ausgleichsmaßnahme ist, da ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, aus dem kein ausgleichspflichtiger Eingriffstatbestand abgeleitet werden kann.

### *3. Äußerung:*

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass eine Dachbegrünung aus ökologischer Sicht kein 1:1 Ausgleich für eine Versiegelung sein kann, da die Verbindung zum Boden fehlt und kann daher nicht vollumfänglich für alle Schutzgüter angerechnet werden. Das Aufbringen einer Dachbegrünung mit 10 cm Substrat ist lediglich eine Minimierungsmaßnahme. Das Anlegen von Versickerungsmulden stellt ebenfalls einen Eingriff in den Boden dar, der zu berücksichtigen ist.

Wege mit ausschließlich wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sind begrüßenswert, jedoch ebenfalls als Teilversiegelung anzurechnen, das Gleiche gilt für die Tiefgarage mit 40 cm Bodenaufbau, welche als intensive Dachbegrünung zu werten ist. Die Bodenmächtigkeit ist generell für die Pflanzung von Bäumen und vielen Großsträuchern nicht geeignet. Zur Bewertung des Eingriffes in den Boden und der geplanten Kompensation sollte eine Bilanzierung aufgestellt werden, da die schriftliche Formulierung diesbezüglich zu ungenau ist und auf eine nicht ausreichende Kompensation hindeutet.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird nicht berücksichtigt.

Da die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Satz 1 und 2 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben sind, kommt das beschleunigte Verfahren zur Anwendung. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung, gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB in Verbindung mit den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes keine Anwendung findet.

Weiterhin wird auf die Pflanzliste im Anhang der Begründung hingewiesen. Hier ist eine Liste von Bepflanzungen für Tiefgaragen aufgeführt. Damit wird eine geeignete Gestaltung oberhalb der Tiefgarage erzielt.

*4. Äußerung:*

Auf den Seiten 44 wird unter dem Kapitel „Fläche“ eine maximale Versiegelungsfläche von 53 % angegeben und auf Seite 46 im Kapitel „Wasser“ eine maximale Versiegelung von 60 %. Wie kommt die Differenz zustande? Bitte im Text näher erläutern oder ggf. korrigieren.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird berücksichtigt.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 des Bebauungsplans ermöglicht, die zulässige Grundfläche nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,53 zu überschreiten. Das Kapitel III.1 wurde daher unter Punkt „Wasser“ entsprechend überarbeitet.

*5. Äußerung:*

Im Untersuchungsgebiet ist der überwiegende Erhalt des vorhandenen Baumbestandes mit Unterpflanzung außer auf Kinderspielflächen und Wegen vorgesehen.

Insgesamt ist für die Bebauung die Fällung von 21 (20) geschützten Bäumen und Ausgleichspflanzungen von 15 Bäumen mit einem Stammumfang (StU) von 20-25 cm (S. 35) geplant. 2 (1) Bäume davon befinden sich im Parkbereich außerhalb des Planungsgebietes und werden nach dem Sachwertverfahren nach Koch (privatrechtlicher Schadenersatz) bewertet.

Die Anzahl der Ersatzpflanzungen wurde über den Ausgleichswert ermittelt und die Pflanzung von 14 Säulen-Ebereschen (*Sorbus aucuparia* 'Fastigiata') und einer Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) vorgesehen. Da die angegebenen Gehölzwerte nicht den derzeit marktüblichen Preisen verschiedener Baumschulen im Vergleich entsprechen, sondern vorliegend um durchschnittlich 100 € davon abweichen, kann die Berechnung wie vorliegend, aus fachlicher Sicht nicht akzeptiert werden. Eine Liste mit einer angepassten Gehölzwertberechnung nach BaumSchVO befindet sich im Anhang. (Die verwendeten Preise von Lorberg 2010 entsprechen ca. den aktuellen Preisen weiterer namhafter Baumschulen).

Den genannten Ersatzbaumarten kann ebenfalls nicht bedenkenlos zugestimmt werden, da der Anwuchserfolg bei Ebereschen generell sehr schlecht ist und der Ausfall in jedem

Fall nachgepflanzt werden muss. Der Standort der Rotbuche ist ebenfalls nicht ideal, da dieser sich unter der Krone eines Nachbarbaumes befindet und der Baum nicht genug Platz für eine natürliche Entwicklung hat. Großbäume sind nach dem Nachbarrechtsgesetz mindestens 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt zu pflanzen und nicht wie angegeben 1,5 m. Statt der Eberesche wird die Pflanzung von 14 Säulen-Eichen (*Quercus robur* 'Fastigiata') empfohlen, mit maximal 18-20 cm StU. Dieses entspricht dem erforderlichen ökologischen Ausgleich in Bezug auf die Verluste. Bei der vorliegenden Ermittlung der Baumanzahl wurde augenscheinlich fälschlicherweise der Betrag der Ausgleichsabgabe (Gehölzwert x 2) zugrunde gelegt. Insofern ist das Ergebnis trotz in den Unterlagen zu niedriger Gehölzwerte im Wesentlichen identisch. Die endgültige Anzahl des Ersatzes nach BaumSchVO kann erst nach Einreichung des Bauantrages ermittelt werden.

Der nach Koch bewertete Baum im Parkbereich ist gesondert zu betrachten und nicht mit dem Ausgleich nach der BaumSchVO zu bilanzieren. In der Regel erfolgt die Ausgleichszahlung direkt an das Straßen- und Grünflächenamt (SGA). Spielgeräte müssen aus Verkehrssicherheitsgründen außerhalb der Baumkronen aufgestellt werden, der Spielbereich unter den Bäumen erfordert Verkehrssicherheitsmaßnahmen, welche durch regelmäßige Kontrollen gewährleistet werden müssen.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird berücksichtigt.

Die Ausgleichsberechnung und der Freiflächenplan wurden unter Beachtung der genannten Hinweise überarbeitet. Das Ausgleichskonzept für zu fällende Bäume, berücksichtigt im Freiflächenplan, wurde im Durchführungsvertrag vom 26. Juli 2018 verbindlich gesichert.

Der zu fällende Baum im Parkbereich wurde nach der Methode Koch bilanziert. Für diesen Baum erfolgt ein separater Ausgleich.

*6. Äußerung:*

Eine ökologische Baubegleitung aufgrund der zu erwartenden Grundwasserabsenkung für den Bau der Tiefgarage und aufgrund des zu erhaltenden Baumbestandes sowie der wertvollen Naturdenkmale (Berg-Ahorn auf dem Baugrundstück und Blut-Buche in der angrenzenden Grünanlage ist zwingend erforderlich).

Baumschutztechnisch wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Baustelleneinrichtung im Kronenbereich geschützter Bäume und das Lagern von Bodenaushub oder Baumaterialien nach der BaumSchVO verboten ist. Der Bereich des Grundstücks mit dem Baumbestand ist daher durch einen festen Zaun während der gesamten Bauzeit zu sichern.

Des Weiteren sind ggf. erforderliche Eingriffe in den Baumbestand der Grünanlage zugunsten der Erschließung zu beachten und mit dem Grünflächenamt im Vorfeld abzustimmen. Eine Bilanzierung müsste ebenfalls nach Koch erfolgen.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde berücksichtigt und zur Kenntnis genommen.

Im § 10 des Durchführungsvertrages vom 26. Juli 2018 verpflichtet sich die Vorhabenträgerin Maßnahmen zum Schutz der verbleibenden Bäume, wie die Berücksichtigung geschützter Wurzelbereiche, während der Bautätigkeit zu treffen. Dies entspricht den Anforderungen, die u.a. im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung umgesetzt werden müssen.

Der Hinweis zum Abstimmungsbedarf mit dem Fachamt und die Berechnung nach der Methode Koch bei weiteren Eingriffen in den Baumbestand der Grünanlage wird zur Berücksichtigung bei der Realisierung des Vorhabens an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Zusätzliche Eingriffe in den Baumbestand des Maria-Jankowski-Parks, über die bisherige Vorhabenplanung hinaus, sind derzeit nicht vorgesehen.

*7. Äußerung:*

Die vorgeschlagene Pflanzliste muss nach gebietsheimischen und standortangepassten Arten überarbeitet werden (s. Liste im Anhang).

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde berücksichtigt.

Die empfehlende Pflanzliste wurde soweit überarbeitet, dass für die Begrünung der Vorhabenfreiflächen geeignete, gebietsheimische und standortangepasste Arten benannt werden. Vorgeschlagene Arten der Artenliste, die für Flächen in der freien Landschaft erarbeitet wurde, die keinen Bebauungsplanbezug aufweisen, werden dabei nicht mit übernommen.

*8. Äußerung:*

Arten und Gebietsschutz:

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Artenschutz sowie die Einrichtung einer ökologischen Baubegleitung werden ausdrücklich begrüßt. Diese Baubegleitung sollte verbindlich in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt werden und sich auf alle Bereiche des Natur- und Umweltschutzes beziehen (s.o.).

Es wurde das Anbringen von 6 Fledermauskästen am vorhandenen Baumbestand vorgeschlagen, um potentielle Nist- und Aufenthaltsmöglichkeiten zu erhalten. Diese Maßnahme sollte auf die geplanten Gebäude erweitert werden, da auch mit hoher Wahrscheinlichkeit am Sanierungsobjekt und den Abbruchgebäuden potentiell Tagesquartiere vorhanden waren und daher sollte verbindlich das Einbringen von Nistkästen bzw. Fledermaussteinen an den Gebäuden festgelegt werden.

Baumhöhlen und Spalten bedürfen nach § 44 BNatSchG zur Beseitigung einer Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB).

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde berücksichtigt.

Im § 10 Absatz 2 des Durchführungsvertrages vom 26. Juli 2018 verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz sowie zur Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen (6 Fledermauskästen und 12 geeignete Nistmöglichkeiten für nachgewiesene Vogelarten) entsprechend Kapitel 5.1 des „Artenschutzfachbeitrages“.

*9. Äußerung:*

Ergänzend wird hierzu noch angemerkt, dass Maßnahmen zum Schutz von Vogelschlag sowie eine insektenfreundliche Beleuchtung Bestandteil der Ausschreibung sein sollten. Aufgrund der vegetationsreichen Umgebung ist durch transparente und spiegelnde Glasscheiben oder gestalterische Elemente von einer erhöhten Gefährdung und einem Konflikt mit dem §§ 44 Abs. 1 BNatSchG auszugehen. Beispiele und Informationen hierzu sind unter

[http://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](http://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf) zu finden.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde zur Kenntnis genommen.

Die Erforderlichkeit von Maßnahmen zum Schutz von Vogelschlag sowie eine insektenfreundliche Beleuchtung wurden im Rahmen der faunistischen Untersuchungen nicht benannt.

Die künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen dem jedoch nicht entgegen. Es können Maßnahmen zum Schutz von Vogelschlag getroffen werden sowie eine insektenfreundliche Beleuchtung Anwendung finden.

**12. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Soziales und Jugend, Jugendamt  
(Stellungnahme vom 23.05.2018)**

*Äußerung:*

Zu o.g. B- Plan nimmt das Jugendamt wie folgt Stellung.

Aus dem Bauvorhaben mit ca. 65 WE erwächst ein zusätzlicher Bedarf an 7 Plätzen in der Kindertagesbetreuung.

Auf S. 53 der Begründung zum Bauvorhaben wird ein zusätzlicher Bedarf von 6 Plätzen angegeben. Durch die Veränderung der gesetzlichen Regelungen zum Einschulungsalter müssen 7 Jahrgänge für die Berechnung des Platzbedarfs herangezogen werden.

Die Kindertagesstätten im Umfeld des Bauvorhabens sind voll ausgelastet und können keine zusätzlichen Plätze für die Versorgung des Bedarfs aus der Baumaßnahme zur Verfügung stellen.

Wegen der geringen Anzahl an benötigten Plätzen ist es sinnvoll, mit dem den Investor die Schaffung und Finanzierung einer Kindertagespflegestelle zu prüfen. Die Einrichtung einer Kindertagespflegestelle in einer Wohnung, die vom Investor gestellt wird, kann den Bedarf absichern. Da es im Bezirk bereits gute Erfahrungen mit diesem Modell gibt (Altglienicke, Stadt und Land) sollte auch an diesem Standort so verfahren werden.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird berücksichtigt.

Durch den geplanten Bau von insgesamt 67 Wohneinheiten (Anzahl berechnet nach dem Berechnungstool zum „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“) entsteht nach den zugrundeliegenden Berechnungen ein Bedarf an 7 KITA-Plätzen. Dabei sind 5 KITA-Plätze durch die höhere Geschossfläche des Vorhabens im Vergleich zum § 34 BauGB durch die Vorhabenträgerin abzudecken. In Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt verpflichtet sich die Vorhabenträgerin eine Kindertagespflegestelle in einer Erdgeschosswohnung mit einer Mindestgröße von 50 m<sup>2</sup> für 5 Kinder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B nach den Vorgaben Berlins zu schaffen. Im § 5 des Durchführungsvertrages vom 26. Juli 2018 wurde die Verpflichtung zur Errichtung einer Kindertagespflegestelle verbindlich geregelt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Kindertagespflegestelle wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

„In der Fläche für Wohnen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B eine Kindertagespflegestelle in einer Wohnung mit mindestens 50 m<sup>2</sup> zu errichten.“

**13. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Weiterbildung, Schule, Kultur und Sport,  
Schul- und Sportamt, Bereich Schule  
(Stellungnahme vom 11.06.2018)**

*Äußerung:*

Nach den vorliegenden Unterlagen sollen bei der Realisierung des B-Planes 9-11 VE (Am Maria-Jankowski-Park 2-6) 70 WE errichtet werden. Das Bauvorhaben liegt im Ortsteil Köpenick (Schulplanungsregion 9).

Durch die Errichtung von 70 WE (Art Mehrfamilienhäusern) ist von einem Zuwachs von 140 Einwohnern (Haushaltsgröße: 2 Einwohner je WE) auszugehen.

Bei einer Jahrgangsstärke von einem Prozent entsteht durch das Bauvorhaben ein zusätzlicher Bedarf von 8 Grundschulplätzen (0,1 Züge) und 6 Schulplätzen im Bereich der Oberschule (0,1 Züge).

|                             |                                            |
|-----------------------------|--------------------------------------------|
| 70 WE x 2,0 EW<br>je WE     | = 140 Einwohner                            |
| Jahrgangsstärke:<br>1,0% GS | = 1 Schulkinder<br>pro Jahrgang            |
| 6 Jahrgänge (1-6)           | = 8 Schulkinder<br>GS gesamt<br>(0,1 Züge) |

Basis der Berechnung sind die Richt- und Orientierungswerte zur Bedarfsermittlung der Sozialen Infrastruktur - 12/2013.

In der Schulplanungsregion Friedrichshage/ Dammvorstadt befinden sich folgende öffentliche Grundschulen des Bezirks:

Uhlenhorst-Grundschule, 09G17  
Hauptmann-von-Köpenick-Schule, 09G23 zuständige Schule  
Müggelsee-Schule, 09G24  
Friedrichshagener Schule, 09G27

Das zu bebauende Areal ist dem Einschulungsbereich (kurz: ESB) der Hauptmann-von-Köpenick-Schule, 09G23 zugeordnet. Es liegt ca. 760 m vom Schulstandort entfernt. Die Schule verfügt über eine Aufnahmekapazität von 3,0 Zügen. Derzeit ist die Hauptmann-von-Köpenick-Schule mit 411 Schülerinnen und Schüler (2,9 Züge) ausgelastet.

Bei der Prognose der Schülerzahlen (Basis der Prognose sind die Kinder, die bereits jetzt schon im ESB dieser Schule wohnen) ist für die kommenden Schuljahre mit einem ansteigenden Bedarf an Schulplätzen zu rechnen.

*[Grafiken eingefügt „Auszug aus der Anlage 1 der Schulentwicklungsplanung 2016-2021“]*

Bereits im Schuljahr 2018/ 2019 werden alle vorhandenen Schulplätze durch Kinder belegt, die bereits jetzt im ESB der Hauptmann-von-Köpenick-Schule wohnen. Kapazitäten für den Schülerzuwachs im Zusammenhang mit Bauvorhaben sind damit nicht vorhanden. Allein die Entwicklung der Bestandsbevölkerung führt in den kommenden Jahren zu einem ausgewiesenen Defizit der Schulkapazität.

In der herausgelösten Einzelbetrachtung des o.g. Bauvorhaben (70 WE) und den daraus zu erwartenden 8 Grundschulplätzen im Kontext zu der Prognose der Bevölkerungsentwicklung (Bestand) an der Hauptmann-von-Köpenick-Schule ist schulorganisatorisch festzustellen, dass eine Versorgung mit öffentlichen Schulplätzen in der Größenordnung von unter 10 Plätzen in der Regel möglich sein müsste, auch wenn die Schule bereits voll ausgelastet ist.

Jedoch liegt die Hauptmann-von-Köpenick-Schule in einem Gebiet, in dem außerordentlich viele Bauvorhaben in erheblicher Größenordnung geplant bzw. sich schon in der Realisierung befinden.

Daher kann hier nicht das einzelne Bauvorhaben maßgeblich sein, sondern es ist eine Gesamtbetrachtung der Schulplanungsregion erforderlich.

Bis zum Jahr 2023 sollen in dieser Schulplanungsregion (Friedrichshagen/I Dammvorstadt) 3777 Wohnungen errichtet werden, die eine Nachfrage von circa 453 Schulplätzen<sup>2</sup> nach sich ziehen werden.

Zusätzlich ist insbesondere im Bereich der Ortsteile Köpenick Nord, Dammvorstadt und Hirschgarten mit einem bevorstehenden Generationenwechsel (demografischer Wandel, sehr hoher Anteil – ca. 29 Prozent der Bevölkerung ü. 65 Jahre) zu rechnen, mit der Folge, dass auch hier viele Familien mit schulpflichtigen Kindern nachziehen werden. Auch hier besteht die gesetzliche Verpflichtung die schulpflichtigen Kinder mit einem Schulplatz an der zuständigen Grundschule zu versorgen.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick wurde und wird regelmäßig auf den erwachsenden Bedarf von Grundschulplätzen in der Region hingewiesen. Das aktuelle Strukturkonzept berücksichtigt den Bedarf und enthält 2 Flächen für die Schaffung von neuen Schulen. Geplant sind die Errichtung einer Grundschule im nördlichen Teil und einer Grundschule sowie einer Integrierten Sekundarschule (Gemeinschaftsschule) im südlichen Bereich des Güterbahnhofs.

Allein um der prognostizierten Nachfrage der Bestandsbevölkerung nachzukommen, ist geplant, das Schulgebäude in der Stillerzeile wieder als Grundschulstandort zu aktivieren, um damit Platz für die Aufnahme von 2,5 Zügen zu schaffen. Die Maßnahme befindet sich derzeit im Planungsprozess. Mit der Reaktivierung als Schule kann frühestens zum Schuljahr 2021/ 2022 gerechnet werden.

Weiterhin wird darauf verwiesen, dass sich aus schulplanerischer Sicht die Schulplatzsituation – besonders im Grundschulbereich - im Ortsteil Dammvorstadt durch die Vielzahl der geplanten Bauvorhaben weiter verschärfen wird.

Vor allem werden die unterschiedlichen Realisierungszeiträume der Bauvorhaben, hier B-Plan 9-11 VE und dem Vorhaben Güterbahnhof Köpenick (mit den neuen Schulstandorten) zu einer nicht aufzufangenden Versorgungslücke im Bereich der Schulplätze führen. Dies wird weiterhin zu Lasten der – bereits jetzt schon übervollen – Schulen und vor allem aber, zu Lasten der Schülerinnen und Schüler gehen.

Aus schulfachlicher Sicht, kann erst mit der Realisierung der (in der Entwicklungsmaßnahme enthaltenen) Schulneubauten bzw. der Reaktivierung der Stillerzeile, der Bedarf an Grundschulplätzen in der Schulplanungsregion gedeckt werden. Damit ist eine bedarfsgerechte Versorgung der aus dem B-Plan 9-11VE erwachsenden Grundschulplätze erst nach Fertigstellung der neuen Schulstandorte am ehemaligen Güterbahnhof bzw. nach Sanierung der Stillerzeile möglich.

Es wird gebeten, den ungedeckten Grundschulplatzbedarf, der aus der Realisierung des B-Plans 9-11 VE resultiert, entsprechend zu berücksichtigen.

#### *Abwägung des Bezirks:*

Wird berücksichtigt.

Durch den geplanten Bau von insgesamt 67 Wohneinheiten (Anzahl berechnet nach dem Berechnungstool zum „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“) entsteht nach den zugrundeliegenden Berechnungen ein Bedarf an 8 Grundschulplätzen. Dabei sind 5 Grundschulplätze durch die höhere Geschossfläche des Vorhabens im Vergleich zum § 34 BauGB durch die Vorhabenträgerin abzudecken. Die Berechnungen basieren auf einem standardisierten Verfahren und den in Berlin zugrunde zu legenden Richtwerten. In Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt ist deshalb in dem Einschulungsbereich 09G23 beabsichtigt, zur Kapazitätserweiterung der Grundschule Hauptmann-von-Köpenick, Borgmannstraße 2-3 in 12555 Berlin einen Dachausbau vorzunehmen. Die geplante Grundschulerweiterung dient auch der Deckung des durch weitere Vorhaben ausgelösten Bedarfs. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten der Erweiterung anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf. Im § 7 des Durchführungsvertrages vom 26. Juli 2018 wurde die Grundschulerweiterung verbindlich geregelt.

#### **14. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Untere Denkmalschutzbehörde (Stellungnahme vom 28.05.2018)**

##### *1. Äußerung:*

###### Planzeichnung:

Die Tiefgaragenfläche TGa1 reicht bis auf 3 m an die denkmalgeschützte Villa heran bzw. grenzt unmittelbar an den für die Villa geplanten neuen Anbau. Es ist sicherzustellen, dass durch die für die Tiefgarage nötigen Ausschacht- und Verbauarbeiten keine Erschütterungsschäden bzw. Schäden aus Baugrundsetzungen an der denkmalgeschützten Villa entstehen – der bestehende öffentlich-rechtliche Vertrag zwischen VT und BA TK ist durch einen entsprechenden Passus zu ergänzen.

###### *Abwägung des Bezirks:*

Wurde berücksichtigt.

Der Nachweis über die Verwendung von erschütterungsarmen Verfahren sowie der Nicht-beinträchtigung der denkmalgeschützten Villa vor Ausführungsbeginn gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde wurde verbindlich im § 11 Absatz 3 des Durchführungsvertrages vom 26. Juli 2018 geregelt.

##### *2. Äußerung:*

###### Seite 5 Absatz 4:

Der Absatz: „Das Grundstück wurde ca. im Jahre 1875 durch die Errichtung der Villa ... und rekonstruiert werden kann.“ entspricht nicht den Gegebenheiten.

Folgende Formulierung wird vorgeschlagen: Das Gelände, auf dem die Öttingvilla mit Anbauten steht, ist das Kernstück der ehemaligen Maulbeerplantage vor der Dammbrücke. Seit dem 18. Jahrhundert ist eine Bebauung auf dem Grundstück nachzuweisen, zu dem auch ein Wohnhaus für den Unterpächter und verschiedene Nebengebäude gehörten. Die aktuelle Bebauung geht vermutlich auf den Unternehmer Ötting zurück, der das Gelände 1862/ 63 erwarb und um 1875 die heutige Öttingvilla als Anbau an die ehemaligen Landarbeiterhäuser errichten ließ. Die Villa ist trotz ihrer kleinen Dimensionen ein hervorragendes Beispiel für die Baugesinnung der Neurenaissance.

Die ehemaligen Landarbeiterhäuser befanden sich durch jahrelange Vernachlässigung in einem solch ruinösen Zustand, dass die Wiederherstellung der Gebrauchsfähigkeit einer Neuerrichtung gleichgekommen wäre. Aus diesem Grund wurden denkmalrechtliche Belange zurückgestellt und dem Abbruch der Landarbeiterhäuser unter der Auflage zugestimmt, die Sanierungsbemühungen auf die noch zu erhaltenden Gebäudeteile der ebenfalls stark geschädigten Villa zu konzentrieren.

###### Zu Punkt „I.2.3.1 Historische Entwicklung des Standorts“ der Begründung

Der Satz: „Die im Vorhabengebiet befindliche sogenannte „Oetting-Villa“ (auch als „Kathreiner-Villa“ bekannt) wurde um 1875 als Wohnhaus mit Nebengebäuden errichtet.“ sollte wie folgt geändert werden:

Die im Vorhabengebiet befindliche sogenannte „Oetting-Villa“ (auch als „Kathreiner-Villa“ bekannt) wurde um 1875 als Wohnhaus errichtet.

*(Die sog. Nebengebäude (Landarbeiterhäuser standen damals schon – siehe Anm. zu Seite 5.)*

###### Zu Punkt „I.2.3.2 Nutzungsstruktur/ Realnutzung und Bebauung im Geltungsbereich

Der Satz: „Das unter Denkmalschutz stehende Bauwerk ist im nördlichen Gebäudeabschnitt (eingeschossiger Anbau) verfallen und wurde bereits in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgerissen.“ sollte wie folgt geändert werden:

Das unter Denkmalschutz stehende Bauwerk ist im nördlichen Gebäudeabschnitt verfallen. Dieser Bereich wurde bereits in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgerissen.

#### Zu Punkt „II. 1.2 Vorhabendarstellung

Der Satz: „Der ebenfalls denkmalgeschützte Anbau des Hauptgebäudes konnte auf Grund seines stark maroden Zustandes nicht erhalten werden, so dass er in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde auch im Hinblick auf den Erhalt, die Sanierung und Nachnutzung der denkmalgeschützten Villa bereits abgerissen wurde.“ sollte wie folgt geändert werden:

Das sich nördlich an die Villa anschließende Landarbeiterhaus konnte auf Grund seines stark maroden Zustandes nicht erhalten werden, so dass es in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde auch im Hinblick auf den Erhalt, die Sanierung und Nachnutzung der denkmalgeschützten Villa bereits abgerissen wurde.

#### *Abwägung des Bezirks:*

Wurde berücksichtigt.

Die Begründung wurde wie vorgeschlagen überarbeitet.

#### 3. Äußerung:

„Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen (wie Balkone oder andere Bauteile) bis zu 1,5 m vor die Baugrenze ist zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.“

Diese geplante Festsetzung sollte im Bereich der der Villa zugewandten Fassade des Gebäudes A keine Gültigkeit besitzen, da Baukörper A ohnehin schon sehr dicht an die Villa heranreicht – eine weitere Reduzierung des Abstandes durch hervortretende Balkone wird von UD als sehr kritisch gesehen.

#### *Abwägung des Bezirks:*

Wurde berücksichtigt.

Die textliche Festsetzung wurde dahingehend ergänzt, dass entlang der Linie a1, a2, a3, a4, a5, a6 und a7 ein Überspringen der Baugrenze der überbaubaren Grundstücksfläche A für untergeordnete Bauteile (wie Balkone) nicht zulässig ist. Die textliche Festsetzung lautet nun wie folgt:

„Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen (wie Balkone oder andere Bauteile) bis 1,5 m vor der Baugrenze ist mit Ausnahme der Linie entlang den Punkten a1, a2, a3, a4, a5, a6 und a7 zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Darüber hinaus ist entlang der Linie zwischen den Punkten i1-i2 und i3-i4 ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen (wie Balkone oder andere Bauteile) bis zu zwei Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand zulässig.“

## **15. Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. für Stadtentwicklung, Straßen- und Grünflächenamt, Tief I.1 (Stellungnahme vom 06.06.2018)**

### *1. Äußerung:*

Fachbereich Grün/ Punkt:1

Der Verkehrsplanerische Beitrag vom 03.07.2017 ist unverändert.

Bei diversen Abstimmungsterminen wurde jedoch festgestellt, dass eine Ertüchtigung der Straße Am Maria-Jankowski-Park zu Lasten der öffentlicher Grün- und Erholungsanlage Maria-Jankowski-Park gehen und somit kann seitens des FB Grün nicht zugestimmt werden.

Des Weiteren wurde auch die Inanspruchnahme der gewidmeten Grünanlage als Alternative für das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeuges und der Feuerwehr abgelehnt. Beide Vorschläge sind immer noch Bestandteil des verkehrsplanerischen Beitrages und somit Bestandteil des B-Planverfahrens.

Auf S. 59 der Begründung ist die Ertüchtigung auf 5,50 m vorgesehen. Eine Abstimmung soll noch erfolgen - diese Intention muss jedoch auf der Grundlage erfolgen, dass die Planungen ausschließlich auf dem Flurstück der öffentlichen Straße umgesetzt werden.

Auf S. 28 des Verkehrsplanerischen Beitrags vom 03.07.2017 ist noch immer die zu prüfende Variante enthalten, den unbefestigten Parkweg zu ertüchtigen und als Wendefläche für große Fahrzeuge/ Feuerwehr auszuweisen. Dies ist wiederholt explizit zu verneinen. Auch alle anderen Wendeflächen sind auf dem Vorhabengrundstück und der öffentlichen Straße auszuweisen.

Alle Erfordernisse der notwendigen Erschließung des Vorhabengrundstücks müssen innerhalb der Flurstücksgrenzen der öffentlichen Straße Am Maria-Jankowski-Park und dem Vorhabengrundstück geplant und ausgeführt werden.

Die Grünanlage steht nicht für die Ertüchtigung der Straße oder für Wendeflächen großer Fahrzeuge zur Verfügung.

### *Abwägung des Bezirks:*

Wird berücksichtigt. Der verkehrsplanerische Beitrag wurde durch die „Straßenplanung – Erläuterungsbericht Entwurfsplanung“ sowie dem Lageplan Am Maria-Jankowski-Park (Entwurfsplanung vom 15. Juli 2018 ergänzt. In Abstimmung mit dem zuständigen Straßen- und Grünflächenamt wird die Vorhabenträgerin die Straße Am Maria-Jankowski-Park entsprechend der Straßenplanung – Erläuterungsbericht Entwurfsplanung vom 15. Juli 2018 als Mischverkehrsfläche mit wasserdurchlässigen Betonverbundsteinen sowie Straßenbeleuchtung ausbauen. Dieser grundhafte Ausbau der öffentlichen Straße, der auch verbindlich im Durchführungsvertrag vom 26. Juli 2018 geregelt ist, wird im öffentlichen Straßenland realisiert bzw. baulich umgesetzt.

Der Nachweis für die Wendeanlage entsprechend dem Bemessungsfahrzeug „dreiaxsiges Müllfahrzeug“ erfolgt unter der Inanspruchnahme der geplanten Tiefgaragenzufahrt. Es werden somit keine Flächen der öffentlichen Parkanlage in Anspruch genommen.

### *2. Äußerung:*

Zudem ist die Ertüchtigung der öffentlichen Straße auf Kosten des Vorhabenträgers im Durchführungsvertrag zu regeln, sowie eine geeignete bauliche Abgrenzung zum Park, die das Befahren der Grünanlage und das widerrechtliche Parken in der geschützten Grünanlage verhindert (derzeit sind nur Baumbügel vorhanden als Abgrenzung).

### *Abwägung des Bezirks:*

Wurde berücksichtigt.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Teil VI Erschließung des Durchführungsvertrages vom 26. Juli 2018 die im abgestimmten Erläuterungsbericht Entwurfsplanung vom 15. Juli 2018 zur Bewältigung der durch das Vorhaben zusätzlich ausgelösten Verkehre empfohlenen Maßnahmen auf eigene Kosten umzusetzen.

### *3. Äußerung:*

Punkt:2: Auf S. 35 der Begründung ist das Fällen zweier Bäume in der Parkanlage festgelegt (Markierung der Bäume im Plan). Hier bedarf es noch einer Prüfung durch den FB Grün. Die Stellungnahme dazu wird nachgereicht. [Grafik eingefügt – Lageplan aus „Gutachten zur Ermittlung der Ausgleichsabgabe für die Fällung von Bäumen auf dem Grundstück]

Punkt:3: Auf S. 37 der Begründung ist eine Abstandsflächenunterschreitung zur Grünanlage vorgesehen (2,50 m - 3,10 m). Die öffentlich-rechtliche Sicherung einer Baulasteintragung muss noch geprüft werden.

### *Abwägung des Bezirks:*

Wird zur Kenntnis genommen.

Dies betrifft ein eigenständiges Verfahren in der Zuständigkeit des Fachbereichs Grün.

Die angekündigte Stellungnahme wurde durch das Fachamt bisher nicht erstellt. Die Baumfällgenehmigung für an das Vorhabengrundstück angrenzende Bäume (derzeit grenzt nur noch 1 Baum an) im Maria-Jankowski-Park ist beim SGA / FB Naturschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens separat zu beantragen.

### *4. Äußerung:*

Fachbereich Tief / Punkt: 1: Der Verkehrsplanerische Beitrag vom 03.07.2017 ist unverändert. Hierzu gab es jedoch diverse Abstimmungsterminen, bei denen der Straßenbaulastträger auf die einzelnen kritischen Punkte, wie z.B. Entwässerungsproblematik hingewiesen hat. Bis dato liegt dem Straßenbaulastträger keine abgestimmte Lösung für die Ertüchtigung der Straße Am Maria-Jankowski-Park vor. Demzufolge gibt es keine gesicherte Erschließung für das Plangebiet und das SGA kann dem Bebauungsplan nicht zustimmen. Im Verkehrsplanerischen Beitrag vom 03.07.2017 ist die Ertüchtigung der Straße Am Maria-Jankowski-Park mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m benannt. Gemäß RAST-06 ist für den Begegnungsfall mindestens eine 5,50 Meter breite Fahrbahn erforderlich. Dies deckt sich mit der Festlegung aus dem Verkehrsplanerischen Beitrag vom 03.07.2017. Der vorhandene Straßenraum weist eine Breite von 6,24 m auf. Die Entwässerung der Verkehrsfläche erfolgt derzeit über einen unbefestigten Seitenbereich. Demzufolge befindet sich in der Straße keine Regenentwässerung. Mit der Ertüchtigung und dem Ausbau der Straße muss auch die Entwässerungsproblematik geklärt werden, da diese für die Straßenraumbreite maßgebend ist.

Für eine Muldenentwässerung oder eine Entwässerung der Straße über Tiefbeete ist eine Breite von 3,50 m (für Mulden) oder 1,20 m (Tiefbeete) erforderlich. Hinzu kommt noch der Flächenbedarf für die öffentliche Beleuchtung, das heißt dafür wäre eine Straßenraumbreite von 10,00 m (5,50 m Fahrbahn + 3,50 m Mulde+ 1,00 m Beleuchtung) bzw. 7,70 m (5,50 m Fahrbahn + 1,20 m Tiefbeet + 1,00 m Beleuchtung) erforderlich. Es stehen aber nur 6,24 m zur Verfügung.

Wie bereits erwähnt, stimmt der Fachbereich Grün einer Flächeninanspruchnahme der Grünanlage nicht zu.

Eine Versickerungsanlage zzgl. der vom Gutachter vorgeschlagenen 5,50 m breiten Fahrbahn im öffentlichen Straßenland ist somit nicht möglich. Die bisher diskutierten Querschnittsvarianten, mit einer seitlichen Begrenzung als Tiefbeet zur geschützten Grünanlage greifen tief in den Boden und ggf. in den vorhandenen Baumbestand ein.

Zu der Variante, das Regenwasser über einen Regenwasserkanal abzuleiten, liegt dem SGA FB Tief kein Abstimmungsergebnis mit BWB bzw. eine Ausnahmegenehmigung von Sen UVK II B 2 (Wasserbehörde [...]) vor.

Für die Variante, die Fahrbahn als Mischverkehrsfläche mit Cheops-pflaster zu befestigen, liegt dem SGA ebenfalls kein Baugrundgutachten vor, ob diese Variante aufgrund der Bodenverhältnisse möglich wäre.

Wie bereits in diversen Besprechungen seitens des FB Tief gefordert, muss für die Querschnittsaufteilung die Zustimmung für die geplanten Tiefbeete/Mulden zur Übernahme und deren Unterhaltung bzw. Betriebsführung durch die BWB vorliegen, da gemäß Berliner Betriebsgesetz die Verkehrssicherungspflicht für die Entwässerung des Straßenraumes bei den Berliner Wasserbetrieben liegt.

Es muss daher sichergestellt werden, dass der Querschnitt auch entwässerungstechnisch umsetzbar und genehmigungsfähig ist. Die erforderlichen Flächen für die Entwässerung der Straße bestimmen zwangsläufig die Straßenraumbreite. Hierzu bedarf es zwingend weiterer Abstimmungen.

Des Weiteren bitte ich um erneute Prüfung und einen Nachweis, dass der vorhandene Wendehammer unter Einbeziehung der geplanten Zufahrt zur Tiefgarage für ein Dreiachsiges Müllfahrzeug/ Feuerwehr geeignet ist.

Für den Bauzeitraum ist es zwingend erforderlich, eine Ausweichmöglichkeit zu schaffen, da ein Lkw/ Lkw-Begegnungsfall derzeit nicht möglich ist. Ein Warten im Wendehammer ist unrealistisch, da dieser zu klein dimensioniert ist. In diesem Zusammenhang ist es zwingend erforderlich, bereits im Vorfeld die Baustellenlogistik mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

Weiterhin bitte ich um Prüfung, ob in Punkt 3.8 der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Durchführungsvertrag) deutlicher formuliert werden sollte, dass der Investor die Kosten der Ertüchtigung der Straße Am Maria-Jankowski-Park trägt.

Hinweis: Im verkehrsplanerischen Betrag wurden fehlerhafte Bezeichnungen aufgeführt. Es muss heißen: Salvador-Allende-Straße (S.11) und Dammbrücke (8.15).

Fazit:

Für das Vorhabengebiet gibt es nach derzeitigem Stand keine gesicherte Erschließung. Somit kann der Straßenbaulastträger keine Zustimmung zum Bebauungsplanverfahren erteilen.

Die o. g. Sachverhalte sind zum jetzigen Zeitpunkt zu klären und nicht im Nachgang. Zur Sicherung des Vorhabens auf dem Grundstück Maria-Jankowski-Park 2-6 einschließlich der Auswirkungen auf die öffentlichen Verkehrsflächen sind im vorhabenbezogenen B-Plan 9-11 VE zwischen dem Bezirksamt und dem Vorhabenträger verbindliche Regelungen zu treffen.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird berücksichtigt. Der verkehrsplanerische Beitrag wurde durch die „Straßenplanung – Erläuterungsbericht Entwurfsplanung“ sowie dem Lageplan Am Maria-Jankowski-Park (Entwurfsplanung vom 15. Juli 2018 ergänzt.

In Abstimmung mit dem zuständigen Straßen- und Grünflächenamt wird die Vorhabenträgerin die Straße Am Maria-Jankowski-Park entsprechend der Straßenplanung – Erläuterungsbericht Entwurfsplanung vom 15. Juli 2018 als Mischverkehrsfläche mit wasserdurchlässigen Betonverbundsteinen sowie Straßenbeleuchtung ausbauen. Damit ist die Entwässerung gewährleistet.

Der grundlegende Ausbau der öffentlichen Straße ist Bestandteil des Vertragsgebietes und wurde im Teil VI Erschließung §§ 13 bis 19 des Durchführungsvertrages vom 26. Juli 2018 verbindlich geregelt.

#### **16. IHK Berlin (Stellungnahme vom 29.05.2018)**

*Äußerung:*

Gegen den Entwurf des B-Plans 9-11 VE werden aus Sicht der Wirtschaft keine Einwendungen erhoben.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde zur Kenntnis genommen.

#### **17. IT-Dienstleistungs-zentrum Berlin (Stellungnahme vom 17.05.2018)**

*Äußerung:*

Aufgrund des eingereichten Planentwurfes wurde festgestellt, dass keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen sind.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde zur Kenntnis genommen.

#### **18. Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) (Stellungnahme vom 16.05.2018)**

*Äußerung:*

Gegen die im oben genannten Bebauungsplan festgelegten Erläuterungen und Darstellungen bestehen aus Sicht der Berliner Verkehrsbetriebe vom Grundsatz her keine Bedenken. Wahrzunehmende öffentliche Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde zur Kenntnis genommen.

#### **19. Vattenfall Europe Business Services GmbH (Stellungnahme vom 19.06.2018)**

*Äußerung:*

Der oben genannte Entwurf zum Bebauungsplan wurde geprüft und es wird im Namen der Stromnetz Berlin GmbH dazu Stellung genommen.

In dem betrachteten Gebiet befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.

Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.

Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Netzanlagenbau Berlin [...] gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer [...]

Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen“ und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde zur Kenntnis genommen.

## **20. Vattenfall Wärme Berlin AG (Stellungnahme vom 04.06.2018)**

*Äußerung:*

Der Bebauungsplan 9-11 VE wurde hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft. In dem angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde zur Kenntnis genommen.

## **21. BWB; Berliner Wasserbetriebe (Stellungnahme vom 07.06.2018)**

*1. Äußerung:*

Die Stellungnahme gibt nur Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplanes 9-11 VE vorhandenen Leitungsbestand (Bestandspläne). Baumaßnahmen sind derzeit von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.

Gemäß beiliegenden Bestandsplan Entwässerung befindet sich in der Straße Am Maria-Jankowski-Park ein Schmutzwasserkanal DN 200 der BWB. Dieser steht im Rahmen seiner Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

Gemäß beiliegenden Bestandsplan Wasserversorgung liegt in der Bahnhofstraße eine Trinkwasserhauptleitung DN 400, welche in der Regel für Hausanschlüsse nicht zur Verfügung steht. Eine kurze Stichleitung DN 100 quert die Bahnhofstraße.

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist nicht gesichert. Inwieweit sich aus der Planung eine Neuorientierung für die Versorgung des Bebauungsplangebietes ergibt, ist im weiteren Verfahren bzw. nach Vorlage konkreter Hausanschlussanträge zu prüfen.

Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde zur Kenntnis genommen.

*2. Äußerung:*

Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden.

Für die Regenwasserbewirtschaftung im o. g. Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen, Regenspeicher und die Regenwassernutzung, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen.

Laut Begründung zum Bebauungsplan ist geplant, das Regenwasser vollständig auf dem Grundstück zu versickern.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird berücksichtigt.

Die Bedingungen für eine Versickerung auf dem Vorhabengrundstück sind gemäß Entwässerungsgutachten vom 5. Juli 2017 auf Grund der anstehenden Sande günstig. Die Versickerung wird über Versickerungsbauwerke (Versickerungsboxen) auf dem Vorhabengrundstück gewährleistet. Die Umsetzung der im Entwässerungsgutachten beurteilten und bewerteten Möglichkeiten der Regenwasserversickerung bzw. -ableitung wurde im § 12 des Durchführungsvertrages vom 26. Juli 2018 verbindlich geregelt.

Weiterhin umfasst der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-11 VE Vermeidungsmaßnahmen, die die Auswirkungen der Planung insbesondere auf die Schutzgüter Wasser, Boden und Flächen mindern: Es erfolgt die Festsetzung zur Herstellung von wasser- und luftdurchlässigem Wegeaufbau, die Festsetzung von Tiefgaragen mit einer Erdschicht von 0,40 m sowie die Festsetzung eines Dachaufbaus zur Herstellung einer extensiven Dachbegrünung.

*3. Äußerung:*

In der Begründung zum Bebauungsplan werden Aussagen zur Entwässerung der Straße Am Maria-Jankowski-Park getroffen. Auch für Bestandsstraßen gilt, dass das Regenwasser vorzugsweise vor Ort bewirtschaftet werden soll.

Laut Begründung wird die Ableitung des Regenwassers von der Straße Am Maria-Jankowski-Park in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Bahnhofstraße fokussiert. Eine Ableitung von Regenwasser in die vorhandene Regenwasserkanalisation in der Bahnhofstraße wäre grundsätzlich aber nur im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) festgelegten maximalen Abflussspende (10 l/s\*ha, Vorflut Gewässer I. Ordnung) möglich. Die Errichtung eines unterirdischen Stauraumkanals ist auf Grund der geringen Abflussmenge (1 l/s) und der Höhenlage des Vorflutkanals in der Bahnhofstraße eine kostenintensive, betrieblich sehr aufwendige und wirtschaftlich nicht darstellbare Variante. Diese gilt es zu vermeiden.

Wie bereits durch das Bezirksamt angedacht, ist der Einbau von versickerungsfähigem Pflaster eine mögliche Variante, das Regenwasser vor Ort zu bewirtschaften.

Alternativ könnte auch geprüft werden, ob das Regenwasser gezielt in einer Teilfläche im Maria-Jankowski-Park zur Versickerung gebracht werden kann. Gemeinsam mit dem Straßenbaulastträger, der SenUVK und den BWB ist eine alternative Lösung zur Ableitung zu erarbeiten.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird berücksichtigt.

In Abstimmung mit dem zuständigen Straßen- und Grünflächenamt wird die Vorhabenträgerin die Straße Am Maria-Jankowski-Park entsprechend der „Straßenplanung – Erläuterungsbericht Entwurfsplanung“ vom 15. Juli 2018 ausbauen. Der grundhafte Ausbau der öffentlichen Straße mit wasserdurchlässigen Betonverbundsteinen (Cheops SV Enviro Plus) wurde im Teil VI Erschließung §§ 13 bis 19 des Durchführungsvertrages vom 26. Juli 2018 verbindlich geregelt.

*4. Äußerung:*

Zu Information wurde in der Anlage das Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (Stand 2017), welches von der SenUVK herausgegeben wurde, beigelegt. Fragen bitte an diese Behörde.

Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.

Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen.

Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens zwölf Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen.

Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.

Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:

- Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor.
- Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor.
- Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.
- Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.

Es wird gebeten, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird zur Kenntnis genommen.

## **22. Netzgesellschaft Berlin Brandenburg mbH & Co. KG (Stellungnahme vom 24.05.2018)**

*Äußerung:*

Es wird darauf hingewiesen, dass die in den beigelegten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich 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 auf jeden Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen festzustellen.

In unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf dem Einsatz von Maschinen zu verzichten. Die beigelegten Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt 24.05.2018. Es fehlt der

Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt.

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 festzusetzen.

Nach Auswertung des B-Plan Entwurfes und der entsprechenden Begründung ist die Leitungsschutzanweisung und die Hinweise betr. Baumpflanzungen ohne und mit Sicherungsmaßnahmen (Abstimmung mit NBB) zu beachten.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde zur Kenntnis genommen.

Das Vorhabengrundstück einschließlich der Straße Am Maria-Jankowski-Park ist gemäß des beigefügten Leitungsbestandsplanes von keiner Gasleitung betroffen.

### **23. Berliner Feuerwehr (Stellungnahme vom 06.06.2018)**

*Äußerung:*

Bei der Prüfung der eingereichten Planungsunterlagen ergaben sich aus Sicht der Berliner Feuerwehr folgende Anregungen und Hinweise:

Darüber hinaus bestehen keine Bedenken.

Es sind keine Löschwasserbrunnen vorhanden

Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr, sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken, ist gewährleistet.

*Zusätzliche Hinweise*

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist **nicht** dargestellt.

*Sonstige Bemerkungen:*

Für das Gelände ist eine ausreichende Erschließung mittels Straßen, und eine ausreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens wird von Seiten der Berliner Feuerwehr im einzelnen dazu Stellung genommen.

*Abwägung des Bezirks: Abwägung des Bezirks:*

Wurde zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens berücksichtigt.

### **24. Berliner Stadtreinigung (Stellungnahme vom 05.06.2018)**

*1. Äußerung:*

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.

Es wird die Gelegenheit genutzt, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung hinzuweisen.

Auch wenn die Hinweise nicht in die Abwägung einfließen sollten, wird gebeten, diese an den Vorhabenträger bzw. Fachplaner weiterzuleiten, damit sie bei der konkreten Bauplanung Berücksichtigung finden können.

Für den Bereich Müllabfuhr: Behälterstandplätze und Transportwege (Neu geplante) Straßen und Wege müssen so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 26 t und einer max. Einzelachslast von 11,5 t dauernd benutzt werden können. Die erforderliche Mindestbreite beträgt 3,55 m.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Berücksichtigung bei der Realisierung des Vorhabens an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

*2. Äußerung:*

Zufahrtswege von über 15 m Länge erfordern einen Wendepunkt von mind. 25 m Durchmesser. Das Befahren von ausgewiesenen Straßen und Wegen erfolgt ausschließlich bei ausreichend befestigten Oberflächen. Kies-, Schotterwege sowie öffentliche und private Straßen, die sich noch im Bau befinden, erfüllen diese Anforderungen zumeist nicht.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird berücksichtigt. In Abstimmung mit dem zuständigen Straßen- und Grünflächenamt wird die Vorhabenträgerin die Straße Am Maria-Jankowski-Park entsprechend der Straßenplanung – Erläuterungsbericht Entwurfsplanung vom 15. Juli 2018 als Mischverkehrsfläche ausbauen. Dieser grundlegende Ausbau der öffentlichen Straße wurde verbindlich im Durchführungsvertrag vom 26. Juli 2018 geregelt.

Auch in Abstimmung mit der BSR erfolgte in diesem Zusammenhang der Nachweis für die Wendeanlage entsprechend dem Bemessungsfahrzeug „dreiaxsiges Müllfahrzeug“ unter der Inanspruchnahme der geplanten Tiefgaragenzufahrt. Dabei soll die Zufahrt der Tiefgarage auf einer Länge von ca. 15-20 m nicht größer als 3% geneigt sein.

*3. Äußerung:*

Flächen für die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern sind unmittelbar an für Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Straßen zu errichten.

Abfall- und Wertstoffbehälter werden nur von ebenerdig zugänglichen, d. h. zum öffentlichen Straßenland niveaugleichen Standplätzen entsorgt. Ein Anspruch auf Abholung von einem nicht ebenerdig und nicht niveaugleich zur Straße gelegenen Behälterstandplatz, z.B. in Kellergeschossen und/ oder Tiefgaragen, besteht nicht. Die Oberfläche des Transportwegs sowie straßennahe Bereitstellungsflächen sind ausreichend zu befestigen.

Der Entleerungssturnus wird von uns nach örtlichen und betrieblichen Belangen festgelegt. Grundsätzlich ist mindestens die für eine wöchentliche Abfuhr ausreichende Anzahl von Behältern aufzustellen.

Sollte eine Abfallentsorgung mit Unterflurcontainern geplant werden, müssen zusätzliche Aspekte beachtet werden. Für die Entsorgung mittels Unterflurcontainern muss am Standort ein freier Luftraum über dem Arbeitsbereich des Krans in Höhe von 9 m vorhanden sein. Die Entfernung zwischen Kransäule und Unterflursystem darf nicht mehr als 5,70 m betragen. Der Abstand der Unterflursammelstelle zu parkenden Fahrzeugen muss mindestens 2 m betragen. Im Operationsbereich des Krans dürfen sich keine Objekte befinden, die die Entleerung behindern. Bei der Planung und Gestaltung der Abfallsammelplätze sowie der Verkehrsflächen unterstützt Sie gern die BSR-Standplatzberatung unter [Standplatzberatung@BSR.de](mailto:Standplatzberatung@BSR.de).

Um die Pflichten bezüglich des Arbeitsschutzes sowie der gesetzlichen Unfallversicherung zu erfüllen, können weitere Anforderungen gestellt werden.

Für den Bereich Reinigung: Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege:

Fahrbahnkanten sind durchgängig ohne Hindernisse, wie z. B. vorstehende Regeneinläufe, auszuführen, um die maschinelle Reinigung nicht zu behindern. Eine Querbeparkung sollte vermieden werden. Bordsteinkanten an Kreuzungen und Überwegen sind mit einer Mindestbreite von 1,50 m abzusenken.

Bei der Einrichtung von Stellflächen für den ruhenden Verkehr ist es für unsere Reinigungsarbeiten von Vorteil, die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden können.

Zum Absaugen von Schlammfängen setzen wir Baggersaugfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 26 t und einem Schwenkbereich des Saugrüssels von 5 m ein. Werden Schlammfänge im Gehwegbereich so angelegt, dass sie über 5 m von der Bordsteinkante entfernt sind, sollte eine Zufahrt für diese Fahrzeuge gewährleistet sein. Auf den Einsatz von Kastenrinnen zur Entwässerung sollte gänzlich verzichtet werden.

Aus Sicht der Reinigung und Müllabfuhr ist bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Gehwegbereiche die gebundene Pflasterbauweise der ungebundenen vorzuziehen. Auf wassergebundene Wegedecken ist zur Vermeidung von Wildwuchs zu verzichten.

Durch die Wahl eines geeigneten Verlegematerials und ggf. einer entsprechenden Versiegelung kann zudem der Entstehung hartnäckiger Verschmutzungen, wie z. B. durch Kaugummi, entgegengewirkt werden.

Bei der Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich bitten wir zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für den Behältertransport und für Kleinkehrfahrzeuge mit einer lichten Breite von 1,50 m gewährleistet wird. Diese Mindestbreite ist auch für die ordnungsgemäße maschinelle Reinigung von Radwegen erforderlich.

Generell erleichtern Absenkungen an Gehwegen die Arbeit der Reinigung und der Müllabfuhr beim Überqueren der Straßen.

Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Anlagen sollten möglichst so gestaltet werden, dass sie ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegebene verlaufen, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu gewährleisten. Zudem sind Baumeinfassungen nur mit gefestigter Erde (Verzicht auf Gitter, Kiesel etc.) anzulegen. Bei der Verwendung von Abdeckungen ist es eine große Erleichterung für uns, wenn diese das Aussaugen von Abfällen ermöglichen, dabei aber Kiesel o. Ä. zurückhalten.

Begleitgrün sollte nur auf Flächen angelegt werden, die nicht zwangsläufig betreten werden müssen. Beim Anlegen von unbefestigten Flächen ist es auch wünschenswert, wenn auf Kieselsteine verzichtet wird.

Bei der Installation von Papierkörben bitten wir um Verwendung von Pfosten mit einer minimalen Höhe von 1,30 m und einem Durchmesser von 0,08 m. Bei einem hohen Abfallaufkommen empfehlen wir den Einsatz von Unterflurpapierkörben.

Um Behinderungen bei der Reinigung zu vermeiden, ist es erforderlich, dass Verkehrsschilder und Werbeplakate in einer Mindesthöhe von 2,10 m angebracht werden. Auch bei der Installation sonstiger gestalterischer Elemente sollte eine ungehinderte Reinigung gewährleistet bleiben.

Über eine Rückmeldung, inwieweit unsere Anmerkungen in der Detailplanung Beachtung gefunden haben, wären wir dankbar.

Bitte denken Sie auch daran, uns den Tag der Verkehrsübergabe rechtzeitig mitzuteilen. Darüber hinaus benötigen wir eine Übersicht der als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Bereiche (Widmungskarte).

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Abschluss der Baumaßnahme durch das Bezirksamt zu prüfen ist, ob neue Gehwege, die keinem Anlieger zugeordnet werden können, entstanden sind und die BSR über die daraus resultierende Winterdienstpflicht gem. § 4 Abs. 4 Straßenreinigungsgesetz (StrReinG) zu informieren.

Um eventuelle Beschädigungen an neuen oder wiederhergestellten Gehwegen zu verhindern, wird außerdem um die Meldung solcher Gehwegabschnitte und des entsprechenden Zeitraumes gebeten, in welchem diese nicht mit Kleinkehrfahrzeugen befahren werden sollen.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Berücksichtigung bei der Realisierung des Vorhabens an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Die Hinweise sind nicht Gegenstand des Planverfahrens. Die Hinweise werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

## **25. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (Stellungnahme vom 08.06.2018)**

*Äußerung:*

Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat keine Einwände oder konkrete hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.

Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde zur Kenntnis genommen.

## **26. Landesdenkmalamt (Stellungnahme vom 21.06.2018)**

*1. Äußerung:*

Die o.g. Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Baudenkmal, archäologisches Verdachtsgebiet und die benachbarte Gesamtanlage sind in der Begründung korrekt angegeben, die Schule Lindenstraße 1 jedoch ist außerdem auch als Baudenkmal geschützt.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird berücksichtigt.

Die Begründung wird unter Punkt I.2.7 „Denkmalschutz“ ergänzt einschließlich der u.g. Stellungnahme des Landesdenkmalamts zum Kurzbericht und der Grabungsdokumentation.

*2. Äußerung:*

Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde berücksichtigt.

In der Mail vom 13. Juli 2018 wird von Seiten des Landesdenkmalamtes bestätigt, dass nach Sichtung des Kurzberichtes und der vorliegenden Grabungsdokumentation vom November 2016 für das Vorhabengrundstück keine weiteren Forderungen bestehen. Die archäologischen Bestandsaufnahmen sind damit abgeschlossen. Eine verbindliche Regelung im Durchführungsvertrag war deshalb nicht mehr erforderlich.

*3. Äußerung:*

Durch die Festsetzungen werden eine Aufstockung der Villa samt Anbau sowie eine nahe heranrückende Bebauung mit 5 Vollgeschossen ermöglicht. Dies verändert Substanz, Erscheinungsbild und Eigenart des Baudenkmals erheblich. Aufgrund der fortgeschrittenen Abstimmungen werden jedoch denkmalpflegerische Bedenken größtenteils zurückgestellt.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde zur Kenntnis genommen.

*4. Äußerung:*

Ausgeschlossen werden muss allerdings eine weitere Erhöhung der heranrückenden Baukörper durch nicht als Vollgeschoss zählende Staffelgeschosse.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde berücksichtigt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung wird zur Beschränkung der Gebäudehöhen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen A und B folgende textliche Festsetzung aufgenommen: „In der Fläche für Wohnen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen A und B keine weiteren Geschosse oberhalb des fünften Vollgeschosses zulässig.“

*5. Äußerung:*

Die Formulierungen zu den umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter (III.1.4) sind anzupassen: Statt dem Absatz „Die Planung der Neubauten ... nicht negativ auf das Baudenkmal und das Naturdenkmal aus“ wird vorgeschlagen: „Die nahe an das Baudenkmal heranrückende fünfgeschossige Bebauung stellt einen starken Kontrast zum kleinteiligen Bestandsbau dar. Belange des denkmalpflegerischen Umgebungsschutzes wurden gegenüber den Belangen der Wohnraumversorgung abgewogen und zurückgestellt.“

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde berücksichtigt.

Der Punkt III.1.4 im Begründungstext wurde wie vorgeschlagen geändert.

*6. Äußerung:*

Es wird darauf hingewiesen, dass die auch dem Landesdenkmalamt vorliegende Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde von Seiten des Landesdenkmalamts mitgetragen wird. Der dort angesprochene Ausschluss von vortretenden Balkonen muss sich nicht nur auf die Südfassade des Baukörpers A, sondern auch auf das Baudenkmal selbst beziehen.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde berücksichtigt.  
Siehe Stellungnahme der Untere Denkmalschutzbehörde  
Die textliche Festsetzung Nr. 4 wurde entsprechend ergänzt.

Fazit:

Im Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden Änderungen bzw. Ergänzungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE vorgenommen:

- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1: Kindertagespflegestelle
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung:  
„In der Fläche für Wohnen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B eine Kindertagespflegestelle in einer Wohnung mit mindestens 50 m² zu errichten.“
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung:  
„In der Fläche für Wohnen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen A und B keine weiteren Geschosse oberhalb des fünften Vollgeschosses zulässig.“
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 4: mit Ausnahme der Linie entlang den Punkten a1, a2, a3, a4, a5, a6 und a7

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE wurde entsprechend des Ergebnisses der Abwägung überarbeitet.

In Ergänzung zum Verkehrsplanerischen Beitrag vom 3. Juli 2017 wurde in Abstimmung mit dem SGA, FB Tief die „Straßenplanung – Erläuterungsbericht Entwurfsplanung“ einschließlich des Lageplans Am Maria-Jankowski-Park (Entwurfsplanung) vom 15. Juli 2018 abgestimmt und als Anlagen 11 und 12 dem Durchführungsvertrag vom 26. Juli 2018 beigefügt.

#### **4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-11 VE vom 5. Juni 2019 hat nebst Begründung sowie Fachgutachten gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 24. Juni 2019 bis einschließlich 23. Juli 2019 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung öffentlich ausgelegen. Darüber hinaus konnten die Unterlagen während des Auslegungszeitraums auch im Internet über die Homepage des Bezirks Treptow-Köpenick oder über die Beteiligungsplattform des Landes Berlin [www.mein.berlin.de](http://www.mein.berlin.de) eingesehen werden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 25 vom 14.06.2019, Seiten 3716/3717 bekanntgemacht sowie in der Tagespresse (Berliner Morgenpost, Berliner Zeitung) am 14. Juni 2019 veröffentlicht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.06.2019 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Während des Auslegungszeitraumes wurden 233 Internetzugriffe registriert. Die Ausstellung zur öffentlichen Auslegung wurde dagegen von der Öffentlichkeit nicht besucht. Von der Öffentlichkeit und vom BLN gingen 3 Stellungnahmen ein.

Von den 27 benachrichtigten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange liegen 6 Stellungnahmen vor.

Im Ergebnis der Abwägung erfolgen redaktionelle Anpassungen der Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan 9-11 VE. Änderungen der Planinhalte sind nicht erforderlich.

Die einzelnen vorgebrachten Äußerungen und Hinweise in den Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit einschließlich der Umgang im Rahmen des Planverfahrens (Abwägung) werden im Folgenden dargestellt:

## **1. IT-Dienstleistungszentrum Berlin (Stellungnahme vom 24.06.2019)**

### *Äußerung:*

Aufgrund des eingereichten Planentwurfes wurde festgestellt, dass keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen sind.

### *Abwägung des Bezirks:*

Wird zur Kenntnis genommen.

## **2. Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (Stellungnahme vom 25.06.2019)**

### *Äußerung:*

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten 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 auf jeden Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

In 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 farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. 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 Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßstäben durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB festzusetzen.

Nach Auswertung des Bebauungsplans und zu beachten und folgendes 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 einzu-

halten. 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 flachwurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 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.

Ist im Baubereich eine Gas-Straßenbeleuchtung vorhanden, wenden Sie sich bitte an den Betreiber: Stromnetz Berlin GmbH, BerlinLicht, Eichenstraße 3a, 12435 Berlin, Tel. 0800 110 2010, E-Mail: berlinlicht@stromnetz-berlin.de. Die Zuständigkeit für die Zuleitungen liegt ebenfalls beim Betreiber. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Zuleitungen zu vorhandenen und ehemaligen Gas-Straßenlampen nicht vollständig in unseren Plänen dokumentiert sind. 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 Bezirks:*

Wird zur Kenntnis genommen.

Das Vorhabengrundstück einschließlich der Straße Am Maria-Jankowski-Park ist gemäß des beigefügten Leitungsbestandsplanes von keiner Gasleitung betroffen.

Alle weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung / Vorhabenumsetzung berücksichtigt.

### **3. Berliner Feuerwehr (Stellungnahme vom 02.07.2019)**

*Äußerung:*

Bei der Prüfung der eingereichten Planungsunterlagen ergaben sich aus Sicht der Berliner Feuerwehr folgende Anregungen und Hinweise:

- siehe Anlage
- Es sind keine Löschwasserbrunnen vorhanden.

Darüber hinaus bestehen keine Bedenken.

*Anlage*

*Zusätzliche Hinweise*

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.

*Sonstige Bemerkungen:*

Für das Gelände ist eine ausreichende Erschließung mittels Straßen, und eine ausreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens werden wir im einzelnen dazu Stellung nehmen.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens berücksichtigt.

### **4. Berliner Straßenreinigung (Stellungnahme vom 09.07.2019)**

*1. Äußerung:*

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.

Wir möchten die Gelegenheit nutzen, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung hinzuweisen.

Behälterstandplätze und Transportwege

Die Anfahrt der Entsorgungsfahrzeuge wird über Am-Maria-Jankowski-Park erfolgen, die Wendestelle ist bereits im November 2017 mit uns abgestimmt worden. Da eine Befahrung des Grundstückes voraussichtlich nicht möglich sein wird, bitten wir darum zu beachten, dass Flächen für die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern unmittelbar an für Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Straßen zu errichten sind. Sie sollten maximal 15 m entfernt sein.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Berücksichtigung bei der Realisierung des Vorhabens an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

*2. Äußerung:*

Abfall- und Wertstoffbehälter werden nur von ebenerdig zugänglichen, d. h. zum öffentlichen Straßenland niveaugleichen Standplätzen entsorgt. Ein Anspruch auf Abholung von einem nicht ebenerdig und nicht niveaugleich zur Straße gelegenen Behälterstandplatz, z.B. in Kellergeschossen oder der geplanten Tiefgaragen, besteht nicht. Die Oberfläche des Transportwegs sowie straßennahe Bereitstellungsflächen sind ausreichend zu befestigen.

Der Entleerungsturnus wird von uns nach örtlichen und betrieblichen Belangen festgelegt. Grundsätzlich ist mindestens die für eine wöchentliche Abfuhr ausreichende Anzahl von Behältern aufzustellen.

Sollte eine Abfallentsorgung mit Unterflurcontainern geplant werden, müssen zusätzliche Aspekte beachtet werden. Für die Entsorgung mittels Unterflurcontainern muss am Standort ein freier Luftraum über dem Arbeitsbereich des Krans in Höhe von 9 m vorhanden sein. Die Entfernung zwischen Kransäule und Unterflursystem darf nicht mehr als 5,70 m betragen. Der Abstand der Unterflur-sammelstelle zu parkenden Fahrzeugen muss mindestens 2 m betragen. Im Operationsbereich des Krans dürfen sich keine Objekte befinden, die die Entleerung behindern. Bei der Planung und Gestaltung der Abfallsammelplätze sowie der Verkehrsflächen unterstützt Sie gern die BSR-Standplatzberatung unter [Standplatzberatung@BSR.de](mailto:Standplatzberatung@BSR.de).

Um die Pflichten bezüglich des Arbeitsschutzes sowie der gesetzlichen Unfallversicherung zu erfüllen, können weitere Anforderungen gestellt werden.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Berücksichtigung bei der Realisierung des Vorhabens an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

**5. Vattenfall Wärme (Stellungnahme vom 10.07.2019)**

*Äußerung:*

Den oben benannten Bebauungsplan 9-11 VE haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft. In dem von Ihnen unmittelbar angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird zur Kenntnis genommen.

**6. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen - WBL (Stellungnahme vom 19.07.2019)**

*1. Äußerung:*

Die Wohnungsbauleitstelle (WBL) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bedankt sich für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf 9-11 VE im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau von 65 Wohnungen geschaffen werden. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, ist bei dem Bebauungsplanverfahren das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden.

Zum 01.02.2017 wurde das Berliner Modell aktualisiert. Seitdem gilt eine erhöhte Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum von 30% der Geschossfläche Wohnen. Aus Gründen des Vertrauensschutzes wurden solche Projekte ausgenommen, bei denen eine abgestimmte Grundzustimmung des Vorhabenträgers bereits vor dem 31.01.2017 unterzeichnet wurde. Da der Vorhabenträger mit Datum vom 16.01.2017 eine Grundzustimmung zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung abgegeben hat und der Abschluss des Städtebaulichen Vertrages gemäß Übergangsregelung nach der Maßgabe des Berliner Modells bis zum 31.07.2018 erfolgte, gilt für diesen Bebauungsplan die Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum von 25% der Wohneinheiten.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird zur Kenntnis genommen.

*2. Äußerung:*

Auf Seite 18 der Begründung wird auf die Leitlinie des Berliner Modells der Kooperativen Baulandentwicklung Bezug genommen. Hier bitte ich noch einen Hinweis auf die zum Zeitpunkt des Abschlusses des Städtebaulichen Vertrags gültige Fassung der Leitlinie vom 14.04.2015 und die Übergangsregelung zur Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum redaktionell zu ergänzen.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird berücksichtigt.

Die Begründung wird unter Punkt I.3.5.4 redaktionell fortgeschrieben, indem auf die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültige Fassung der Leitlinie vom 14.04.2015 und die Übergangsregelung zur Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum von 25% der Wohneinheiten hingewiesen wird.

*3. Äußerung:*

Auf Seite 42 wird unter „3.8 Durchführungsvertrag“ die Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers an der baulichen Erweiterung der Hauptmann-von-Köpenick-Schule und die Verwendung der pauschalen Kostensätze gemäß Berliner Modell dargestellt.

Hierzu möchte ich auf die Hinweise der WBL vom 26.07.2018 (im Rahmen der Prüfung vor Vertragsabschluss) und 24.05.2019 (im Rahmen der formlosen Prüfung) zurückkommen. Die in Anlage 7.2 des Städtebaulichen Vertrages enthaltene Kostenschätzung basiert lediglich auf den pauschalen Kostenannahmen, die im Rahmen des Berliner Modells für den Neubau eines Schulplatzes angesetzt werden. Zur Erhöhung der Rechtssicherheit wird empfohlen, eine Kostenschätzung für die hier vorgesehene Maßnahme (Dachausbau) vorzunehmen und im Vertrag entsprechend zu berücksichtigen.“

*Abwägung des Bezirks:*

Der Empfehlung wird nicht gefolgt / nicht berücksichtigt.

Im § 7 Abs. 7 des Durchführungsvertrages vom 26.07.2018 wurde mit der Vorhabenträgerin verbindlich geregelt, dass beide Vertragsparteien auf eine Abrechnung der Maßnahme und die Führung entsprechender Nachweise verzichten. Das schließt Nach- bzw. Rückforderungen aus.

*4. Äußerung:*

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans lagen die Unterlagen zum Durchführungsvertrag nicht vor. Inwieweit mit den Anmerkungen der WBL im Rahmen der vorgezogenen Rechtsprüfung umgegangen wurde, kann die WBL erst im Rahmen der Rechtsprüfung bewerten.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird zur Kenntnis genommen.

## **1. BürgerIn (Stellungnahme vom 25.06.2019)**

*1. Äußerung:*

Vorgelegt wird wieder eine Planung, wo der Verkehr, vor allem der ruhende Verkehr nicht berücksichtigt werden. Das Verkehrsgutachten ist zum großen Teil ein reines Gefälligkeitsgutachten. Viele Fragen zum Verkehr werden nicht beantwortet oder stellen in der Praxis für Anwohner und Neubaubewohner eine unzumutbare Belastung dar.

Außer der Stichstraße bis zur Tiefgarage gibt es keine Erschließungsstraßen zu den Wohnblöcken. Es gibt keine Aussage darüber, wo in Zukunft Besucher, Verwandte und Bekannte parken können? Wo parken Taxen, Altenpfleger, Lieferfahrzeuge und Paketdienste? Wo parken Krankenwagen und Bereitschaftsärzte? Die fahren doch bestimmt nicht in die Tiefgarage.

Wo parken die Bewohner, die sich einen teuren Tiefgaragenstellplatz nicht leisten können? Aufgrund der fehlenden oberirdischen Parkplätze wird der Wendehammer ständig zugeparkt sein bzw. die Bewohner und Besucher werden gezwungen, in den angrenzenden Wohngebieten zu parken. Und dies alles bei einer Neuplanung, wo man sich weigert den Autoverkehr zu berücksichtigen.

Dabei ist die Parksituation in den angrenzenden Wohngebieten bereits jetzt schon extrem und überlastet durch die ungezügelte Verdichtung. Bereits hier wurde der Ruhende Verkehr gar nicht oder nur sehr unzureichend berücksichtigt. Auch darüber schweigt sich das vorgelegte Verkehrsgutachten aus.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird nicht berücksichtigt.

Das städtebauliche Konzept, welches der Planung zugrunde liegt, wurde mit den zuständigen Fachbehörden einschließlich der im Planverfahren beteiligten Träger öffentlicher

Belange abgestimmt. Neben der planungs-rechtlichen Sicherung des Wohnungsbauvorhabens soll der ruhende Verkehr durch die Errichtung einer Tiefgarage mit 47 Stellplätzen einschließlich Behindertenstellplätzen gesichert werden.

Die Erschließung erfolgt über die öffentliche Straße Am Maria-Jankowski-Park. Der Ausbau der Straße innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche wurde mit dem zuständigen bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt abgestimmt. Dabei wurden die nutzungsbedingten Anforderungen entsprechend der „Straßenplanung – Erläuterungsbericht Entwurfsplanung“ vom Juli 2018 berücksichtigt und abgestimmt. Dazu gehört auch in Abstimmung mit der BSR der Nachweis für eine Wendeanlage entsprechend der Bemessungsgrundlage „dreiachsiges Müllfahrzeug“ unter Inanspruchnahme der geplanten Tiefgaragenzufahrt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in Berlin kein Stellplatznachweis mit Ausnahme von Stellplätzen für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl bei der Errichtung von öffentlich zugänglichen Gebäuden besteht. Dennoch umfasst das Wohnungsbauvorhaben durch die Errichtung einer Tiefgarage nach Einschätzung des Vorhabenträgers sowie unter Beachtung der guten ÖPNV-Anbindung in der Bahnhofstraße/Lindenstraße über ausreichend Stellplätze (0,7 Stellplätze pro Wohneinheit bei den geplanten 65 Wohneinheiten). Darüber hinaus sollen unter Beachtung des besonderen Charakters des Vorhabengrundstücks keine weiteren Stellplätze integriert werden.

In diesem Zusammenhang gilt es auch festzuhalten, dass auch durch die gute fußläufige ÖPNV-Anbindung (Tram, Bus) des Vorhabens ein geringer Anteil von MIV-Nutzungen am Gesamtverkehr begünstigt wird. Dies entspricht auch dem Ziel des Landes Berlin den Umweltverbund gegenüber dem MIV zu stärken.

Im Rahmen der Ausführungsplanung des Ausbaus der Straße Am Maria-Jankowski-Park kann, sofern technische Anforderungen (z.B. Entwässerung) es ermöglichen, die Herstellung von abschnittsweisem Parken auf öffentlichen Straßenland gemäß „Straßenplanung – Erläuterungsbericht Entwurfsplanung vom Juli 2018 (Abb. 19 Regelquerschnitt)“ berücksichtigt werden. Daraus entsteht allerdings kein Anspruch auf Herstellung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenland

## *2. Äußerung:*

Die Zufahrt zum Wohngebiet über die Stichstraße ist für alle Autofahrer eine Zumutung, bedingt durch Blockumfahrung, wenden in der vielbefahrenen Bahnhofstraße mit Blockieren des Straßenbahnverkehrs, Belastung anderer Wohnstraßen durch den Zugangs- und Parksuchverkehr.

Durch die entstehende Belastung für die Anwohner, wie auch für die Neubaubewohner wird der soziale Frieden in der gewachsenen Stadt zerstört. Diese unrealistische Verkehrsplanung diskriminiert die Autofahrer, aufgebaut und begründet durch grüne Träume- reien und ideologische Dogmen. Beides hat in einer zukunftsweisenden realistischen Stadtplanung nichts zu suchen. Die Neubaubewohner und auch die Anwohner haben unter dieser schlechten Verkehrsplanung ein Leben lang zu leiden. Die Planer wohnen ja dort nicht und ignorieren jeden Hinweis auf ihre katastrophale Planung.

Längst der Stichstraße könnten genug Parkplätze geschaffen werden, wenn man eine funktionierende Stadtplanung für die Menschen wollte und nicht auf einer ideologischen Bevormundungsplanung bestehen würde.

Die vorgelegte Planung berücksichtigt den Ruhenden Verkehr mit Ausnahme der Tiefgaragenstellplätze überhaupt nicht. Damit ist die Planung nicht nur realitätsfremd und anwohnerfeindlich, sondern sie widerspricht auch dem Baugesetzbuch, wo eine Sozialverträglichkeit eingefordert wird oder bei Abweichung entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu planen sind. Beides liegt hier nicht vor.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird nicht berücksichtigt (siehe auch Abwägung zu 1).

Die Äußerungen können, ausgehend von den gutachterlichen Ergebnissen, nicht nachvollzogen werden.

Aus dem verkehrsplanerischen Beitrag zum vorhaben-bezogenen B-Plan 9-11 VE geht hervor, dass das geplante Wohnungsbauvorhaben nur geringe Auswirkungen auf das angrenzende Verkehrsnetz und die Verkehrsqualität der anliegenden Knoten hat.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Ausführungsplanung des Ausbaus der Straße Am Maria-Jankowski-Park, sofern technische Anforderungen (z.B. Entwässerung) es ermöglichen, die Herstellung von abschnittsweisem Parken auf öffentlichen Straßenland gemäß „Straßenplanung – Erläuterungsbericht Entwurfsplanung vom Juli 2018 (Abb. 19 Regelquer-schnitt) berücksichtigt werden kann

*3. Äußerung:*

Alle Besucherfahrzeuge müssen vor der Tiefgarageneinfahrt parken oder wenden. Dies ist aber keine funktionierende Verkehrslösung. Nur die Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge darzustellen reicht dabei nicht aus. Auch die Aufstellflächen für die Feuerwehr bzw. deren Wendemöglichkeiten wurden im Bebauungsplan nicht berücksichtigt bzw. gekennzeichnet.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird nicht berücksichtigt (siehe auch Abwägung zu 1).

Der Ausbau der Straße innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche wurde mit dem zuständigen bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt abgestimmt. Dabei wurden die nutzungsbedingten Anforderungen entsprechend der „Straßenplanung – Erläuterungsbericht Entwurfsplanung“ vom Juli 2018 berücksichtigt und abgestimmt. Dazu gehört auch in Abstimmung mit der BSR der Nachweis für eine Wendeanlage entsprechend der Bemessungsgrundlage „dreiaxsiges Müll-fahrzeug“ unter Inanspruchnahme der geplanten Tiefgaragenzufahrt.

Auch das Wenden von Feuerwehrfahrzeugen ist somit gewährleistet.

*4. Äußerung:*

Auch der Hinweis auf die öffentlichen Verkehrsmittel ist nicht hilfreich, denn das würde bedeuten, dass der Bebauungsplan dazu missbraucht wird, die Bewohner zu zwingen die öffentlichen Verkehrsmittel zu benutzen. Dies erinnert doch sehr an eine Diktatur und widerspricht damit der Mobilitätsgarantie unseres Grundgesetzes.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird nicht berücksichtigt (siehe auch Abwägung zu 1).

Die uneingeschränkte Gewährleistung einer Pkw-Nutzung einschließlich Parkmöglichkeiten ist aus dem Grundrecht auf Mobilität nicht ableitbar. Aus dem Grundrecht auf Gewährleistung eines menschenwürdigen Existenzminimums aus Artikel 1 Absatz 1 Grundgesetz kann unmittelbar ein Grundrecht auf Teilhabe abgeleitet werden. Aus diesem sowie dem Entwicklungsstand unseres Gemeinwesens als einer Stadt (und einem Land) mit flächendeckender ÖPNV-Versorgung folgt wiederum unmittelbar ein Grundrecht auf Mobilität zum Ziele der Ausübung der Teilhabe am gesellschaftlichen, kulturellen und politischen Leben. – dieser Argumentation folgend ist ein auch für Kinder und Senioren nutzbarer

ÖPNV-Anschluss unabdingbar im Gegensatz zur Schaffung von kostenlosen Stellflächen für private PKW. Ferner tritt durch die Planung auch keine Benachteiligung i.S. des Grundgesetzes ein. Der hohe Entwicklungsstand der bestehenden ÖPNV-Versorgung am Standort des Vorhabengebiets sichert vielmehr einen hohen Mobilitätsstandard für alle bestehenden sowie künftigen Bewohner.

*5. Äußerung:*

Auf eine öffentliche Beteiligung sollte man in Zukunft verzichten, denn allein mit der Kenntnisnahme der Stellungnahmen löst man nicht die Probleme eines neuen Wohngebietes und deren Bewohner. Warum soll man noch eine Stellungnahme abgeben, wenn sie doch nie berücksichtigt wird, so berechtigt und begründet sie auch sein mag?

*Abwägung des Bezirks:*

Wird zur Kenntnis genommen.

Die zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit an der verbindlichen Bauleitplanung wird durch ein Bundesgesetz, dem Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Durch die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB soll jedermann die Möglichkeit erhalten, sich zu dem Ziel und Zweck der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen zu informieren und zu äußern bzw. eine Stellungnahme abzugeben.

Im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Absatz 7 BauGB werden alle Stellungnahmen und Äußerungen einbezogen und betr. ihrer planungsrechtlichen Relevanz für das Verfahren geprüft / bewertet und entsprechend gewichtet und berücksichtigt werden.

Ergebnis dieser Abwägung ist das Abwägungsergebnis einschließlich auch der Kenntnisnahmen, das den Inhalt des Bebauungsplans bildet.

**2. BürgerIn (Stellungnahme vom 18.07.2019)**

*Äußerung:*

Aus ästhetischen Gründen halte ich es für nötig ein Staffelgeschoss bzw. ein Satteldach vorzuschreiben.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird nicht berücksichtigt.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnis als städtebauliches Konzept (Vorhaben) unter Erhalt, Sanierung und Nachnutzung der denkmalgeschützten Villa Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Die Vorgabe von Staffelgeschossen oder Satteldächern war nicht Bestandteil des o.g. Verfahrens und kann aus dem Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE auch nicht abgeleitet werden.

**3. Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (Stellungnahme vom 03.07.2019)**

*1. Äußerung:*

Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen nehmen wir zusammenfassend wie folgt Stellung:

Allgemein

Im Kurzbericht bzgl. der Ausgrabung zum Bodendenkmal 2235 ist in den Plänen keine Legende enthalten. Damit ist diese Unterlage unverständlich und kann nicht verwendet werden.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird nicht berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Ausgrabungen sind im Kapitel I.2.7 „Denkmalschutz“ dargelegt. Ferner wurde nach Sichtung des Berichtes sowie der Grabungsdokumentation vom zuständigen Fachamt bestätigt, dass keine weiteren Forderungen bestehen und die archäologischen Bestandsaufnahmen abgeschlossen ist.

Weiterhin wird auf die textlichen Darstellungen im „Kurzbericht Ausgrabung“ verwiesen, die die Pläne des Kurzberichts erläutern.

Die Planung ist mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

*2. Äußerung:*

In der Biotoptypenkarte ist ein Schreibfehler bzgl. der Bezeichnung OVS oder OSV. In der Legende steht etwas anderes als in der Karte. Das führt zu Verwirrungen und muss korrigiert werden.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird berücksichtigt.

Der Schreibfehler wird in der Biotoptypenkarte korrigiert.

*3. Äußerung:*

Unverständlich ist, wieso die Tiefgarage nicht direkt unter den Gebäuden, sondern genau dazwischen liegt. Somit wird viel mehr Boden zur Versickerung von Regenwasser versiegelt, muss abgeleitet werden und steht der Neubildung von Grundwasser nicht mehr zur Verfügung.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird nicht berücksichtigt.

Die Errichtung einer Tiefgarage ist innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Tiefgarage zulässig. Damit ist eine Tiefgarage innerhalb der Baugrenzen auch unterhalb der Gebäude zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben die Obergrenzen gem. § 17 Abs.1 BauNVO für allgemeine sowie reine Wohngebiete nicht ausschöpft und die Grundfläche durch Nebenlagen, Tiefgarage (einschließlich Zufahrt) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante ebenfalls nur bis zu einer GRZ von insgesamt 0,53 überschritten werden. Damit stehen im Vorhabengebiet ausreichend Flächen zur Versickerung zur Verfügung. Dem entsprechend ist die Versickerung von Regenwasser im Vorhabengebiet vorgesehen.

Weiterhin wurde im Rahmen eines Entwässerungsgutachtens die Versickerungsfähigkeit im Vorhabengebiet auch mit der geplanten Flächenversiegelung nachgewiesen. Die Vorhabenträgerin verpflichtete sich im Durchführungsvertrag vom 26.07.2018 die Niederschlagsversickerung im Vorhabengebiet entsprechend dem Entwässerungsgutachten umzusetzen.

Ferner umfasst der vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungsarten sowie zur Realisierung von Dachbegrünungsmaßnahmen. Damit werden Versiegelungen vermieden bzw. deren Auswirkungen entgegengewirkt.

Weiterhin ist anzuführen, dass dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE mit Fläche für Tiefgaragen ein städtebaulicher Entwurf mit der geplanten Tiefgarage zu Grunde liegt, der als prämierter Entwurf aus einem Ideen- und Realisierungswettbewerb unter Beteiligung des Stadtentwicklungsamts hervorging.

*4. Äußerung:*

Wobei fraglich bleibt, ob eine Tiefgarage überhaupt in einem von Grundwasserzehrung beeinflussten Gebiet, mit sehr hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, bei 4 m Grundwasserflurabstand, errichtet werden darf.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird nicht berücksichtigt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Planung mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Die obere Wasserbehörde teilte im Rahmen Ihrer Stellungnahme vom 12.06.2018 mit, dass keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben bestehen.

*5. Äußerung:*

Aufgrund der div. arten- und naturschutzrechtlichen Belange muss eine ökologische Baubegleitung beauftragt und der Behörde namentlich benannt werden, welche während der Bauphase täglich vor Ort ist, die Maßnahmen vor Ort dokumentiert und spätestens alle 14 Tage an die zuständige Behörde übermittelt.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird teilweise berücksichtigt.

Im § 10 des Durchführungsvertrages vom 26. Juli 2018 verpflichtet sich die Vorhabenträgerin Maßnahmen zum Schutz der verbleibenden Bäume, wie die Berücksichtigung geschützter Wurzelbereiche, während der Bautätigkeit zu treffen. Dies entspricht den Anforderungen, die u.a. im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung umgesetzt werden müssen. Die Fertigstellung von Grün- und Ausgleichsmaßnahmen sind ferner beim zuständigen Fachbereich anzuzeigen.

Darüber hinaus gehende Regelungen zur Durchführung einer ökologischen Baubegleitung sind nicht Bestandteil des Durchführungsvertrags. Der Durchführungsvertrag ist mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Eine rechtliche Grundlage für die benannte tägliche Prüfung während der Bauphase vor Ort ist nicht bekannt.

*6. Äußerung:*

Grünanlage

Lt. Geoportal liegen die Grenzen der Grünanlage Maria-Jankowski-Park innerhalb der B-Plan-Fläche. Dem wurde anscheinend versucht, mit Ermittlung der Baugrenze Rechnung zu tragen. Da sich die freizuhaltende Fläche im B-Plan nach Südwesten jedoch verjüngt, im Geoportal jedoch eher breiter wird oder zumindest gleich bleibt, liegt mit dieser Planung eine Inanspruchnahme der Grünanlagenfläche vor. Diese Fläche müsste aus der Grünanlage in einem gesonderten Verfahren entwidmet bzw. die Planung entsprechend angepasst werden. [es folgen Darstellungen]

*Abwägung des Bezirks:*

Wird nicht berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE mit dem Flurstück 74 (Flur 465) vollständig im Besitz der Vorhabenträgerin befindet. Außerhalb des Vorhabengebiets grenzt das Flurstück 366 der gewidmeten öffentlichen Grünanlage Maria-Jankowski-Park an.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-11 VE bezieht somit keine Flächen der Grünanlage (Öffentliche Parkanlage) ins Vorhabengebiet ein.

*7. Äußerung:*

Hinzu kommt, dass die Bäume, welche in der o.g. Fläche stehen, nahezu komplett gefällt werden. Demzufolge müssen für diese Bäume auch, wie für die Bäume Nr. 34 und 35, eine separate Wertermittlung erfolgen (Nr. 36, 38, 41, 43) und wieder in der Grünanlage ausgeglichen werden.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird nicht berücksichtigt.

Die Wertermittlung der Bäume Nr. 34 und Nr. 35 erfolgte separat nach der Methode Koch, da sich beide Bäume überwiegend innerhalb der Grünanlage Maria-Jankowski-Park befinden. Die Bäume Nr. 36, Nr. 38, Nr. 41, Nr. 43 befinden sich hingegen überwiegend innerhalb des Vorhabengebiets und nicht in der öffentlichen Parkanlage. Die Wertermittlung erfolgte daher nach der Berliner Baumschutzverordnung.

*8. Äußerung:*

Naturdenkmal ND 84 (9-54/B bzw. XVI-46/B) - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

„Insgesamt ist dieser Baumbestand aufgrund der Alters- und Artenzusammensetzung überwiegend von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung. In die Bewertungsstufe sehr hoch fällt der als Naturdenkmal erfasste Berg-Ahorn aufgrund seines hohen Alters (Kriterium: Dauer der Wiederherstellbarkeit der Lebensgemeinschaft). Aufgrund seines relativ guten Zustands wird für den Baum auch eine ausreichende Reststandzeit prognostiziert.“  
[zitiert aus Biotopkartierung mit Hinweisen zum Artenschutz vom 27.07.2016, J.Stauch]

Maßnahmen an und in unmittelbarer Umgebung eines Naturdenkmals (ND 84), wie sie lt. Gutachten Bäume v. 16.04.2015 (Baumbewertung) vorgeschlagen werden, sind mit Beteiligung der Verbände abzuwägen, zu bewerten und zu genehmigen (Totholzentfernung, Einbau Kronensicherung). Das ist bisher nicht erfolgt.

Kronenpflegemaßnahmen in den umstehenden Bäumen zum ND (astübergreifend), sind ebenfalls nur mit Beteiligung der Verbände möglich, da diese in den Kronentraufenbereich des ND hineinragen (Bspw. Bäume Nr. 1, 3, 4, 6, 7 lt. Liste S. 5 ff. Gutachten Bäume 2015 bzw. Nr. A lt. Lageplan Ermittlung Ausgleichsabgabe Fällung 2017). Das ist deshalb erforderlich, da es bei der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen zu Beschädigungen des ND 84 Bergahorn kommen kann. Diese sind lt. § 5 der VO zum Schutz von ND in Berlin und § 4 BaumSchVO verboten. Daher bedarf es für die Durchführung der Maßnahmen am und um das ND herum, eines speziellen Gutachtens zum Eingriff. Es ist erhöhte Eile geboten, da die Empfehlung zur Durchführung der Maßnahmen in 2015 lautete, diese vor Beginn der Bauarbeiten auszuführen.

OHNE Erstellung eines Eingriffsgutachtens, dem Antrag auf Eingriff in das ND 84 sowie die vorherige Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände zur Durchführung der Maßnahmen, dürfen diese NICHT durchgeführt werden.

§ 6 (1) Nr. 1 VO zum Schutz von ND in Berlin benennt die genehmigungsbedürftigen Handlungen: „Bei einem Naturdenkmal der Anlage 1 ist genehmigungsbedürftig: Nr. 1 gesunde oder abgestorbene Äste, Zweige oder Reste abgebrochener Kronenholzteile zu entfernen,“ und „Nr. 3 baumchirurgische Maßnahmen oder Kronenverspannungen oder Verankerungen vorzunehmen,“

Des Weiteren erwarten wir, dass nicht nur während der Bauphase umfangreiche Maßnahmen zum Schutz des Naturdenkmals und der noch vorhandenen Bäume (Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung) getroffen werden. Denn die BaumSchVO von Berlin, das BNatSchG sowie das NatSchGBIn (von 2004) verbieten folgendes: BaumSchVO § 4 (2)

Als Beschädigungen oder Beeinträchtigungen im Sinne des Absatzes 1 gelten auch Störungen des zu schützenden Wurzelbereichs. Als zu schützender Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,5 m, ...

Nr. 2 Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen,“

„Nr. 5 das Verdichten der Bodenoberfläche, z. B. durch das Befahren oder Abstellen von Kraftfahrzeugen oder anderen Maschinen, Baustelleneinrichtungen oder Lagerung von Baumaterial oder Bauschutt“

BNatSchG § 28 (2)

„Die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten.“

NatSchGBln § 21 (3)

„Die Beseitigung eines Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung eines Naturdenkmals oder seiner geschützten Umgebung führen können, sind nach Maßgabe der Rechtsverordnung zur Festsetzung verboten. ...“

Sondern es müssen auch während der Nutzung dieser Flächen, bspw. bei der Freizeitgestaltung der „Nutzungsberechtigten“, die gesetzlichen Vorgaben zum Erhalt des ND 84 beachtet werden. Denn lt. § 5 (1) der VO zum Schutz von ND in Berlin sind „alle Handlungen“ verboten, „..., die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung eines Naturdenkmals führen können,“

Das sind z. B.: „Nr. 4 Materialien oder Abfälle unter der Baumkrone zu lagern oder dort Fahrzeuge oder Anhänger abzustellen oder zu reinigen,

Nr. 8 unter der Baumkrone Grillgeräte jedweder Art zu betreiben,

Nr. 9 die Rinde zu beschädigen oder die Baumkrone durch das Entfernen von Starkästen auszulichten oder zu verändern,

Nr. 10 Leuchten oder Lichterketten anzubringen, Schaukeln, Seile, Drähte oder Schnüre am Holz zu befestigen.“ Um nur einige zu nennen. Darauf muss nicht nur der jetzige Investor hingewiesen werden, sondern er muss den Nachweis darüber erbringen, dass er die zukünftigen Eigentümer und Nutzer über diese Vorschriften informiert hat.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird nicht berücksichtigt.

Im Gutachten zur Verkehrssicherheit der Bäume vom 16.04.2015 wurden für das gesamte Vorhabengebiet (einschließlich dem Naturdenkmal) Empfehlungen für Pflege- und Sicherungsmaßnahmen benannt. Hinsichtlich des Naturdenkmals wurde empfohlen Totholz zu beseitigen und eine dynamische Kronensicherung einzubauen. Das Gutachten wurde mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Das konkrete Verfahren zur Umsetzung von Pflege- und Sicherungsmaßnahmen ist allerdings nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 9-11 VE und ist im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

Die Sicherung des Naturdenkmals erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, indem eine Pflanzbindungsfläche, (die das Naturdenkmal einschließt) zur Vermeidung von Eingriffen festgesetzt wird. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung ist der vorhandene Baumbestand mit Unterpflanzung zu erhalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 13).

Somit wird das Naturdenkmal (Berg-Ahorn) einschließlich des umliegenden Baumbestands im südwestlichen Geltungsbereich planungsrechtlich berücksichtigt und gesichert. Das Naturdenkmal wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6 BauGB

nachrichtlich übernommen und damit für die städtebauliche Beurteilung im Rahmen von Baugesuchen kenntlich gemacht.

Ferner verpflichtete sich die Vorhabenträgerin in § 10 des Durchführungsvertrags vom 26.07.2018 das Naturdenkmal (Berg-Ahorn) zu erhalten und während der Bautätigkeit Maßnahmen zum Schutz der verbleibenden Bäume, wie die Berücksichtigung geschützter Wurzelbereiche, treffen. Eine Entlassung der Vorhabenträgerin aus den vertraglichen Regelungen erfolgt nur, wenn der neue Eigentümer erklärt sämtliche Pflichten und Bindungen des bestehenden Durchführungsvertrags anstelle der Vorhabenträgerin zu übernehmen.

Die aufgeführten Verordnungen und Gesetzen gelten unabhängig von der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE und sind auch für potenzielle neue Eigentümer bindend.

#### *9. Äußerung:*

##### Spielplatz

Die Planung eines Spielplatzes im südwestlichen Grundstücksbereich (s. Begründung S. 6) lehnen wir ab, da es lt. VO zum Schutz von ND in Berlin § 5 (1) Nr. 3 verboten ist: „den Erdboden unter der Baumkrone abzugraben, aufzuschütten, zu verfestigen oder zu versiegeln,“

Der Spielplatz muss räumlich verschoben werden. Z. B. bestünde auf der Fläche der Überdeckung der Tiefgarage die Möglichkeit einen Spielplatz für sehr kleine Kinder (Tagespflege) zu realisieren.

Das ist möglich, wenn die Überdeckung mind. 0,8 m beträgt. Dieses Maß an TG-Überdeckung fordern wir hiermit. Dann können auch kleine Bäume (Obstbäume) oder große Sträucher sowie kleinere Spielgeräte darauf gebaut werden.

##### *Abwägung des Bezirks:*

Wird nicht berücksichtigt.

Der benannte Spielplatz ist nach der Freiraumplanung mit einem Abstand zum nördlicher gelegenen Naturdenkmal vorgesehen (siehe Anlage 3 der Begründung). Darüber hinaus wurde die Lage des Spielplatzes mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die benannte Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälen in Berlin unabhängig von der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE gilt.

Eine räumliche Verschiebung des Spielplatzes erfolgt daher nicht. Es wird darauf hingewiesen, dass nach der Freiraumplanung oberhalb der Tiefgarage bereits ein Sandkasten für kleine Kinder vorgesehen ist.

Die Festsetzung einer Erdschicht von 0,40 m oberhalb von Tiefgaragen ermöglicht eine gärtnerische Gestaltung der Freiflächen mit Sträuchern und bodendeckenden Stauden fachlich sinnvoll.

Eine Überdeckung der Tiefgarage mit 0,8 m wird planerisch nicht weiterverfolgt, da der im Verfahren zu regelnde Baumausgleich durch andere Maßnahmen vollumfänglich gesichert werden kann.

Aus stadtplanerischen Gründen und zur Sicherung der Ausgleichspflanzungen nach Baumschutzverordnung Berlin erforderliche Baumpflanzungen werden im Vorhabengebiet auf Flächen mit natürlichem Bodenanschluss gesichert. Die zu pflanzenden Bäume haben somit optimalere Standortbedingungen als auf einer Tiefgarage mit partieller Bodendeckung.

*10. Äußerung:*

Ebenso sollte die Nutzung und ggf. Umgestaltung des in unmittelbarer Nähe vorhandenen öffentlichen Spielplatzes im Maria-Jankowski-Park in die Planung einbezogen werden. Dieser ist seit Jahren unternutzt und kann durch entsprechende Aufwertung der gewünschten Klientel zugeführt werden. Eine Einfriedung des öffentlichen Spielplatzes zum Schutz der Kinder könnte auch in Erwägung gezogen werden.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird nicht berücksichtigt.

Der öffentliche Spielplatz befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE. Er ist somit nicht Bestandteil des Vorhabens und bedarf somit auch keine Regelung im vorhabenbezogenen B-Plan.

*11. Äußerung:*

Sonstige Bäume:

Im Gutachten Bäume - Baumbewertung vom 16.04.2015 wurden sämtliche Bäume vor Ort begutachtet. Leider finden sich darin auch Hinweise darauf, dass bestimmte Bäume vor Begutachtung bereits im Zuge der Baufeldfreimachung so geschädigt wurden, dass diese lt. Empfehlung des Gutachters nicht erhalten bleiben können. Leider fehlt in diesem Gutachten eine Karte, in denen sämtliche Bäume eingezeichnet sind, nach der man hätte einschätzen können, ob bspw. der Baum Nr. 18 so stand, dass er ggf. hätte stehen bleiben können, wäre er nicht vorab geschädigt worden (s. Gutachten S.13). Auch in der Karte zum Gutachten der Bewertung der Ausgleichsabgaben für die Fällung von Bäumen sind diese nicht eingezeichnet. Demzufolge sind diese auch nicht berechnet worden. Daher sehen wir hier einen Fehler in der Berechnung der Ausgleichsabgaben, da bereits im Jahr 2015 mind. 13 Bäume zusätzlich zu den in 2017 vorgeschlagenen 23 Bäumen gefällt wurden. Diese müssen ebenfalls ausgeglichen werden.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird nicht berücksichtigt.

Zum Verfahrensbeginn des Bebauungsplanverfahrens 9-11 VE wurde mit Datum vom 16.04.2015 ein Fachgutachten zur Baumbewertung erstellt, in dem alle zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstück vorhandenen Bäume aufgenommen wurden. Es gab auch eine Bestandskarte, aus der die Lage aller Bäume detailliert zu erkennen war. Da das Grundstück sehr lange brach lag, wurde der Baumzustand von 13 Bäumen als stark geschädigt (Schadstufe 3 und 4 entsprechend Baumschutzverordnung Berlin) eingestuft. Eine Verkehrssicherungspflicht war bei diesen Bäumen nicht mehr gegeben und hätte bei der Durchführung der Abrissmaßnahmen ein Sicherheitsrisiko dargestellt. Aus diesem Grund wurden von der zuständigen Behörde Fällgenehmigungen für insgesamt 13 Bäume erteilt.

Aufgrund der Vorschädigungen der Bäume wurde auf Grundlage der Baumschutzverordnung Berlin eine Fällung der Bäume genehmigt, ohne das auszugleichende Ersatzpflanzungen gefordert wurden.

Das Fachgutachten zur Ermittlung der Ausgleichsabgabe für die Fällung von Bäumen wurde im weiteren Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der Zustandsveränderung vor Ort (u.a. mussten durch Sturm geschädigte Bäume berücksichtigt werden) mehrfach aktualisiert und fortgeschrieben. Die aktualisierte Gutachtenfassung stellt somit den erforderlichen Umfang an Baumfällungen dar, aus denen sich bei Vorhabenumsetzung eine Ausgleichserforderlichkeit für Baumpflanzungen bzw. eine Ausgleichszahlung abgeleitet. Die erarbeitete Baumbewertung und –bilanzierung enthält somit keine Fehler bei der Berechnung der Ausgleichsabgaben und wurde rechtlich korrekt auf Grundlage der anzuwendenden Rechtsvorschriften in Form der Baumschutzverordnung Berlin ermittelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die aktuelle Fassung des „Gutachtens zur Ermittlung der Ausgleichsabgabe für die Fällung von Bäumen auf dem Grundstück Am Maria-Jankowski-Park 2“ 29 Bäume für die Fällung vorsieht.

*12. Äußerung:*

Fledermäuse

Da Fledermäuse lt. Gutachten vom 12.07.2017 nachgewiesen wurden, sehen wir es als erforderlich an, dass mit der Errichtung der neuen Gebäude neue Quartierstrukturen in Form von mind. 22 Ersatzniststätten, bei Fällung von 11 Bäumen mit potenzieller Quartierseignung, 13 bereits gefälltten Bäumen ohne Quartierseinschätzung sowie wegfallende bzw. bereits weggefallene Gebäudestrukturen (Ausgleich lt. BNatSchG 1:2), möglichst als Quartiersstein (Flachkasten) in die Fassade integriert und als Rundkasten an Bäumen (außer ND), zu schaffen und dauerhaft zu erhalten sind. Der Erhalt der Ersatzniststätten muss textlich festgesetzt werden.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird berücksichtigt.

Im § 10 Absatz 2 des Durchführungsvertrages vom 26. Juli 2018 verpflichtet sich die Vorhabenträgerin verbindlich, entsprechend der Empfehlung unter 5.1 des Artenschutzfachbeitrags vom 12.07.2017 einen Ausgleich für mögliche Quartierverluste zu erbringen. Es sind 6 Fledermauskästen (3 Flach-, 3 Rundkästen) an Bäumen anzubringen und bei der Errichtung Nutzungsmöglichkeiten für Fledermausarten vorzusehen. Eine zusätzliche textliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE ist nicht erforderlich. Weitergehende Artenmaßnahmen für Fledermäuse sind nicht Bestandteil des Artenschutzfachbeitrags. Darüber hinaus werden daher keine Regelungen vertraglich vereinbart.

*13. Äußerung:*

Brutvögel

Unter den nachgewiesenen Arten befinden sich mind. zwei Arten deren Niststätten ganzjährig geschützt sind und bei Abriss von Gebäuden und den damit verbundenen Verlust auszugleichen sind. Daher sind artspezifisch 10 Nisthilfen für Höhlenbrüter und 2 Nisthilfen für Nischenbrüter im Umfeld des Vorhabens anzubringen (2 Kleiberhöhlen, 2 Starenkästen und 6 Nistkasten für Haussperlinge/ Mauersegler). Der Erhalt der Ersatzniststätten muss textlich festgesetzt werden.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird berücksichtigt.

Im § 10 Absatz 2 des Durchführungsvertrages vom 26. Juli 2018 verpflichtet sich die Vorhabenträgerin verbindlich, entsprechend der Empfehlung unter 5.1 des Artenschutzfachbeitrags 12 geeignete Nistmöglichkeiten im Umfeld des Vorhabens anzubringen. Eine zusätzliche textliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE ist nicht erforderlich.

*14. Äußerung:*

Verkehr

Lt. Verkehrsplanerischem Beitrag (Bericht) vom 03.07.2017 wird angenommen, dass in der Früh- und Spätspitze lediglich 8 Kfz das Planungsgebiet verlassen bzw. ansteuern. Das können wir bei einer Planung von 65 Wohnungen, überwiegend ohne Mietpreisbindung (75%), trotz sehr guter ÖPNV-Anbindung nicht nachvollziehen und bezweifeln das auch. Denn es kommt hinzu, dass geplant ist, eine Kindertagespflege im Planungsgebiet anzusiedeln. Bei dem derzeit enorm hohen Bedarf an Kindertagespflegeplätzen, wäre es

illusorisch zu denken, dass die geplante Pflegestelle nur den Bedarf der zukünftigen Bewohner des Vorhabengebiets decken soll. Das ist auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht haltbar. Zumal nicht garantiert werden kann, dass in der zukünftigen Bebauung überwiegend Familien mit kleinen Kindern wohnen werden. Demzufolge gehen wir davon aus, dass die Eröffnung dieser Pflegestelle wesentlich mehr Ziel- und Quellverkehr nach sich ziehen wird, als dies in dem Beitrag angenommen wird.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird nicht berücksichtigt.

Der verkehrsplanerische Beitrag (Bericht) wurde mit den zuständigen Fachbehörden des Landes Berlin und des Bezirks Treptow-Köpenick abgestimmt. Ein Änderungsbedarf aufgrund höherer Frequentierungen durch motorisierten Individualverkehr, ging aus den Abstimmungen nicht hervor.

Im Durchführungsvertrag vom 26.07.2018 wurde verbindlich geregelt, dass im Vorhabengebiet eine Kindertagespflegestelle mit (mindestens) fünf Plätzen in einer Wohnung mit einer Größe von 50 bis 60 qm hergestellt werden muss.

Hieraus ergibt sich, dass nur eine begrenzte Anzahl an Plätzen hergestellt wird. Es wird daher erwartet, dass die Plätze in der geplanten Kindertagespflegestelle im Wesentlichen durch künftige Bewohner im Vorhabengebiet oder im näheren Umfeld in Anspruch genommen werden. Spürbar mehr Ziel- und Quellverkehr entsteht daher nicht.

*15. Äußerung:*

Wir weisen auch auf unsere Stellungnahme vom 19.04.2017 bzgl. der Einschätzung des Verkehrsaufkommens und halten daran weiterhin fest, auch wenn diese sich noch auf 74 Wohneinheiten bezieht.

*Abwägung des Bezirks:*

Wurde berücksichtigt.

Die Stellungnahme vom 19.04.2017 war Bestandteil der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und ist die Abwägung eingegangen.

*16. Äußerung:*

Ebenfalls unberücksichtigt bleiben, dass angrenzende gewerblich genutzte Gebäude (Bahnhofstr. 62), welches auch zu- und abfahrende Kfz nach sich zieht sowie die derzeit stattfindende Bebauung an der Bahnhofstraße 61 in Richtung Annenallee auf derselben Straßenseite wie der Maria-Jankowski-Park und der damit verbundene, zukünftig aufkommende Kfz-Verkehr.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird nicht berücksichtigt.

Der verkehrsplanerische Beitrag berücksichtigt auch die bestehenden Verkehre (siehe Tabelle 3 „Querschnittsbelastung (Kfz/24 werktags)) Bestand und Zuwachs aus dem Planungsgebiet“, wie durch die angrenzenden gewerblich genutzten Gebäude in der Bahnhofstr. 62.

Eine bauliche Entwicklung des benannten Grundstücks im Bereich der Annenallee ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE. Dessen ungeachtet wird darauf hingewiesen, dass die verkehrliche Erschließung nicht wie das Vorhabengebiet über die Straße Am Maria-Jankowski-Park erfolgen wird.

*17. Äußerung:*

Vogelfreundliches Bauen

Der Verzicht auf großflächige verglaste und/oder spiegelnde Außenfassaden, die von Vögeln nicht als Hindernis erkennbar sind, muss rechtsverbindlich festgesetzt werden, um

Vogelschlag zu vermeiden. Wir verweisen hierzu auf das Rundschreiben SenStadtUm I E Nr. 1/2014.

Da sich der Zustand des Projektes noch in einer frühen Phase befindet und Einflussmöglichkeiten auf die endgültige Gestaltung gegeben sind, ist es möglich gestalterische Festsetzungen zu treffen. Vogelschlag ist in Zeiten des immensen Artenrückgangs, inzwischen sogar auch der verbreiteteren Arten, nicht mehr zu vernachlässigen und sollte bei Neubauten in der Planung berücksichtigt werden.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird nicht berücksichtigt.

Eine Festsetzung von vogelfreundlichem Glas bzw. anderweitigen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag ist im Rahmen der textlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht möglich, da hier keine Bestimmtheit der Festsetzungen erreicht werden kann und zudem der bodenrechtliche Bezug fehlt.

Der Verzicht auf eine Festsetzung im Bebauungsplan bedeutet jedoch nicht, dass die Belange des Vogelschutzes zurückgestellt werden. Das Tötungs- und Verletzungsverbot für besonders geschützte Tierarten, zu denen u.a. auch die europäischen Vogelarten gehören, gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG besteht auch ohne gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan. Bei „signifikant erhöhtem Tötungs- und Verletzungsrisiko“ sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen geboten. Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Wohnbebauung handelt, bei der nicht von verspiegelten oder großflächigen Glasfassaden auszugehen ist.

Die künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen den genannten Maßnahmen jedoch nicht entgegen. Es können Maßnahmen für ein sog. „vogelfreundliches Bauen“ zum Schutz von Vogelschlag Anwendung finden.

Die Hinweise werden der Vorhabenträgerin zur Kenntnis geben

*18. Äußerung:*

Beleuchtung und Insektenschutz

In Zeiten des Artenrückgangs besonders bei Insekten, aber auch zum Schutz der menschlichen Gesundheit sowie im Sinne der Stromersparnis sollte bei der Beleuchtung des Gebietes darauf geachtet werden, Lichtverschmutzung zu minimieren. Bspw. könnte die Beleuchtungsstärke an die zeitliche Nutzung mittels Dimmungstechnologie angepasst werden. Licht sollte möglichst nur auf die zu beleuchtende Fläche scheinen (Lampenausrichtung, Abschirmung, etc.).

Vollabgeschirmte Leuchten, die nur Licht unterhalb der Horizontalen abstrahlen und möglichst wenig blenden z. B. entsprechend einer Lichtstärkeklasse G6, bieten bisher die nachhaltigste Form für Außenraumbeluchtungen. Vorzugsweise sollte ambientes bzw. warmweißes Licht mit möglichst geringem Blaulichtanteil für Außenbeleuchtungen und Werbeanlagen verwendet werden. Wir empfehlen die Nutzung von Natriumniederdruckdampflampen. Natriumhochdrucklampen sowie LED-Leuchtmittel eignen sich zwar auch, sollten aber gut abgeschirmt und mit geringer Beleuchtungsstärke verwendet werden. Bei LED-Leuchtmitteln kann es sonst zu ungewollten Aufhellungen und Blendwirkungen für Menschen während der Nachtruhe und somit zur Störung der menschlichen Gesundheit, bspw. der Anwohner, kommen.



Quelle: Möglichkeiten umweltgerechter Beleuchtung CC BY-SA 3.0 Projekt Slemenpark Schwäbische Alb.

Dort finden sich u. a. auch eine Liste voll abgeschirmter Leuchten sowie Empfehlungen für Bauherren.

#### *Abwägung des Bezirks:*

Wird nicht berücksichtigt.

Die planungsrechtliche Sicherung insektenfreundlicher Beleuchtung ist im Rahmen der textlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht möglich, da hier keine Bestimmtheit der Festsetzungen erreicht werden kann und zudem der bodenrechtliche Bezug fehlt. Die künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen dem jedoch nicht entgegen. Es können Maßnahmen für eine insektenfreundliche Beleuchtung Anwendung finden.

Die Hinweise zur Beleuchtung und Insektenschutz werden der Vorhabenträgerin zur Kenntnis geben.

#### *19. Äußerung:*

##### Dach- und Fassadenbegrünung

Zur Verbesserung der Lebensverhältnisse und des Kleinklimas bietet es sich an, neben den Dach- auch Fassadenbegrünung festzusetzen. Diese Maßnahmen dienen nicht nur der Anpassung an den Klimawandel, sondern sind auch ohne diesen Aspekt ökonomisch, ökologisch und sozial sinnvoll um lokal gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse zu erreichen. Gründächer kühlen in Hitzeperioden nur, wenn sie ausreichend mit Wasser versorgt sind. Bei extensiver Dachbegrünung kann es zur vorübergehenden Austrocknung kommen, so dass kaum noch eine kühlende Wirkung durch Verdunstung erreicht wird. Für die besonders sensiblen Bewohner von Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen ist daher eine intensive Dachbegrünung oder die Anlage von blaugrünen Dächern (bewässerte Dächer) einer extensiven Dachbegrünung vorzuziehen. Siehe dazu das Stadtentwicklungsprogramm Klima konkret des Berliner Senats von 2016; Link: [https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/klima/step\\_klima\\_konkret.pdf](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/klima/step_klima_konkret.pdf) ab Seite 23 bzw. Seite 30.

#### *Abwägung des Bezirks:*

Wird nicht berücksichtigt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden bereits Festsetzungen (Begrünung der Dach- und Tiefgaragenflächen) getroffen und Regelungen (Umsetzung der dargestellten

Grünmaßnahmen gemäß Entwurf Freiflächen) vertraglich gesichert, die dem Kleinklima dienen und eine qualifizierte Frei- und Grünraumgestaltung für die zukünftigen Anwohner sicherstellen. Eine darüberhinausgehende Festsetzung/ Regelung z.B. einer Fassadenbegrünung wird aus städtebaulichen Gründen nicht weiterverfolgt. Die Aufnahme einer derartigen textlichen Festsetzung würde den verfolgten Zielen hinsichtlich denkmalgerechter Sanierung der denkmalgeschützten Villa sowie den innerhalb des zu beachtenden Umgebungsschutzes planungsrechtlich zu sichernden künftigen Wohngebäuden entgegenstehen.

Da die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Satz 1 und 2 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben sind, kommt das beschleunigte Verfahren zur Anwendung. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung, gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB in Verbindung mit den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes keine Anwendung findet. Vor diesem Hintergrund ist die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Begrünung der Dach- und Tiefgaragenflächen ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz, der bei Vorhabenumsetzung berücksichtigt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung im Wesentlichen der Schaffung von Wohnraum dient. Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen sind daher mit Ausnahme von untergeordneten Einrichtungen (Kindertagespflegestelle) nicht Gegenstand der Planung.

*20. Äußerung:*

Aber auch bei den verwendeten Materialien für Dachbegrünung muss auf nachhaltige Materialien geachtet werden. So gibt es neueste Erkenntnisse darüber, dass bspw. Durchwurzelungsschutzmatten Schadstoffe, die messbar und z. T. nicht filterbar sind, enthalten können. Diese schädigen bei Auswaschung die Fassadenbegrünungen und können ins Grundwasser gelangen. Auch Fassadenfarbe bzw.-putz mit Algenschutz führt bei Abrieb zu Grundwasserverunreinigungen.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird zur Kenntnis genommen.

Unabhängig vom vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 9-11 VE sind die gesetzlichen Vorgaben zur Sicherung des Grundwassers anzuwenden und beachten. Die fachgerechte Durchführung der geplanten Dachbegrünung gehört nicht zum Regelungsbedarf des Bebauungsplans, sondern bei der Ausführung sind die einschlägigen Normen und Standards zu beachten.

Weiterhin umfassen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht die Verwendung von bspw. Durchwurzelungsschutzmatten etc., die schadhaft auf die Umwelt wirken können.

*21. Äußerung:*

Allein wegen unserer Einwände bzgl. des ND, der Grünanlage und des Spielplatzes bedarf es u.E. einer Überarbeitung der Planung und der damit verbundenen erneuten Beteiligung der Naturschutzverbände.

*Abwägung des Bezirks:*

Wird nicht berücksichtigt.

Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit ist nicht erforderlich. siehe Abwägung oben

Die Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch erfordert keine Änderungen der Regelungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs.

## **5. Festsetzung**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE nebst Begründung und der Entwurf der Rechtsverordnung wurden am 5. November 2019 (BA-Vorlage Nr. 348/19) durch das Bezirksamt beschlossen.

Mit Schreiben vom 6. November 2019 erfolgte das Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Im Ergebnis wurden mit Schreiben vom 7. Januar 2020 keine Beanstandungen festgestellt, so dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-11 VE gem. § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 5. März 2020 (Drs Nr. VIII/1014; Beschluss Nr. 0636/33/20) den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE nebst Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen.

Die Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-11 VE wurde am 17. März 2020 durch das Bezirksamt beschlossen und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 28. März 2020, Seite 230 verkündet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-11 VE ist seit dem 29. März 2020 rechtsverbindlich.

## **B. RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

aufgestellt:

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin  
Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung  
Stadtentwicklungsamt  
FB Stadtplanung

Berlin, Oktober 2019

Rainer Hölmer  
Bezirksstadtrat

Sabine Tillack  
Leiterin des FB Stadtplanung

## **C. ANHANG**

### **1. Textliche Festsetzungen**

1. In der Fläche für Wohnen sind zulässig:
  - Wohnungen,
  - Räume für freie Berufe bis zu einer maximalen Geschossfläche von 2.200 m<sup>2</sup>
  - Kindertagespflegestelle.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Auf der Fläche für Wohnen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B eine Kindertagespflegestelle in einer Wohnung mit mindestens 50 m<sup>2</sup> zu errichten.
3. Auf der Fläche für Wohnen wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Eine Erhöhung der Grundfläche durch vortretende untergeordnete Gebäudeteile in dem gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 zulässigen Umfang ist zulässig.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche der überbaubaren Grundstücksflächen darf durch vortretende Gebäudeteile wie Balkone insgesamt bis zu einer Grundfläche von 1.660 m<sup>2</sup> überschritten werden.

4. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen (wie Balkone oder andere Bauteile) bis 1,5 m vor der Baugrenze ist mit Ausnahme der Linie entlang den Punkten a1, a2, a3, a4, a5, a6 und a7 zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

Darüber hinaus ist entlang der Linie zwischen den Punkten i1-i2 und i3-i4 ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen (wie Balkone oder andere Bauteile) bis zu zwei Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand zulässig.

5. Auf der Fläche für Wohnen darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Tiefgaragen einschließlich Zufahrt, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,53 überschritten werden.
6. Auf der Fläche für Wohnen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen A und B keine weiteren Geschosse oberhalb des fünften Vollgeschosses zulässig.
7. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäuden entlang der Linie zwischen den Punkten i1-i2 bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.
8. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Die Festsetzung gilt nicht für Wohnungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7.

9. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen entlang den Linien zwischen den Punkten i1-i2 und i3-i4 bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'<sub>w,res</sub>) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- 40 dB(A) tags in den Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. R'<sub>w,res</sub> erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 04. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag L<sub>r,T</sub> und für die Nacht L<sub>r,N</sub> sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2014 zu berechnen.

10. Auf der Fläche für Wohnen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche A sind mindestens 330 m<sup>2</sup> und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B sind mindestens 655 m<sup>2</sup> der Dachflächen als flach oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 5° auszubilden und extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.
11. Auf der Fläche für Wohnen ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
12. Auf der Fläche für Wohnen sind Tiefgaragen mit einer Erdschicht von mindestens 0,4 m zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Kinderspielplätze, Fahrradabstellflächen und Wegeflächen überdeckt werden sowie für Lüftungs- und Entrauchungsanlagen.
13. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung ist der vorhandene Baumbestand mit Unterpflanzung zu erhalten und durch Baumpflanzungen bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass ein waldartiger Eindruck erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Kinderspielflächen.
14. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten b und c ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10,12 und 13 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigelegten Pflanzliste vom 21. März 2019 empfohlen.

## 2. Pflanzliste zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-11 VE vom 21. März 2019

### Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen/ Erhaltung

#### **Bäume**

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Acer campestre     | Feld-Ahorn              |
| Alnus glutinosa    | Schwarz-Erle            |
| Betula pendula     | Hänge-Birke             |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Carpinus betulus   | Hainbuche               |
| Fagus sylvatica    | Rot- Buche              |
| Fraxinus excelsior | Esche                   |
| Juglans regia      | Wallnuß                 |
| Morus alba         | Maulbeere               |
| Prunus avium       | Vogelkirsche            |
| Prunus padus       | Traubenkirsche          |
| Quercus robur      | Stieleiche              |
| Sorbus aucuparia   | Vogelbeere              |
| Tilia cordata      | Winter-Linde            |
| Ulmus spec.        | Ulme                    |

### Bepflanzungen oberhalb der Tiefgaragen

#### ***bodendeckende Sträucher `sonniger Bereich`***

|                                    |                         |
|------------------------------------|-------------------------|
| Berberis thunbergii                | Kleine Berberitze       |
| Hypericum calycinum                | Niedriges Johanniskraut |
| Potentilla fruticosa i.S.          | Fingerstrauch           |
| Rhamnus cathartica                 | Purgier-Kreuzdorn       |
| Rosa i.S.                          | Wildrosen               |
| Spiraea decumbens                  | Weißer Polsterspiere    |
| Spirea x bumalda 'Anthony Waterer' | Rote Sommerspiere       |
| Stephandra incisa 'Crispa'         | Niedrige Kranz- Spiere  |
| Spirea japonica 'Little Princess'  | Rosa Zwergspiere        |

#### ***bodendeckende Sträucher `schattiger Bereich`***

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Cornus canadensis          | Teppich- Hartriegel  |
| Hedera helix               | Efeu                 |
| Stephanandra incisa Crispa | Niedrige Kranzspiere |
| Vinca minor                | Immergrün            |

#### ***einzelne stehende Blütensträucher***

(Gerüststräucher, größtenteils auch auf 40 cm Substrat)

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Amelanchier lamarckii     | Felsenbirne           |
| Buddleja davidii i.S.     | Schmetterlingsstrauch |
| Chaenomelis speciosa i.S. | Hohe Scheinquitte     |
| Chaenomelis japonica      | Jap. Scheinquitte     |
| Cornus alba               | Weißer Hartriegel     |
| Cornus sanguineum         | Roter Hartriegel      |
| Cornus mas                | Kornelkirsche         |
| Corylus avellana          | Gemeine Hasel         |
| Cytisus scoparius         | Besenginster          |
| Deutzia i.S.              | Sternchenstrauch      |

|                                    |                             |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Euonymus europaeus                 | Pfaffenhütchen              |
| Forsythia intermedia `Spectabilis` | Forsythie                   |
| Hamamelis intermedia i.S.          | Zaubernuss                  |
| Hydrangea arborescens `Annabelle`  | Ball- Hortensie             |
| Hydrangea arborescens Grandiflorum | Ball- Hortensie             |
| Kolkwitzia amabilis                | Perlmutterstrauch           |
| Ligustrum vulgare                  | Liguster                    |
| Malus tschonoskii                  | Scharlach- Apfel, Zierapfel |
| Prunus spinosa                     | Schlehe, Schwarzdorn        |
| Ribes i.S.                         | Johannisbeere               |
| Rosa i.S.                          | Wildrosen                   |
| Rubus fruticosus                   | Brombeere                   |
| Rubus idaeus                       | Himbeere                    |
| Sambucus nigra                     | Schwarzer Holunder          |
| Sambucus racemosa                  | Trauben- Holunder           |
| Spirea arguta                      | Brauspiere                  |
| Spirea betulifolia                 | Birkenblatt- Spiere         |
| Spirea vanhaouttei                 | Pracht- Spiere              |
| Syringa vulgaris                   | Gemeiner Flieder            |
| Syringa x chinensis                | Gemeiner Flieder            |
| Viburnum opulus                    | Gemeiner Schneeball         |
| Weigela x `Eva Rathke`             | Glockenstrauch              |
| Johannisbeere Rote- `Rovada`       | Johannisbeere               |
| Vaccinium corymbosum               | Heidelbeere                 |

## **Pflanzen für Dachbegrünung**

### **Kräuter**

|                            |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| Agrostis capillaris        | Rot-Straußgras              |
| Allium montanum            | Berglauch                   |
| Allium schoenoprasum       | Schnittlauch                |
| Antennaria dioica          | Katzenpfötchen              |
| Anthemis tinctoria         | Färber-Kamille              |
| Arenaria serpyllifolia     | Quendelblättriges Sandkraut |
| Biscutella laevigata       | Glattes Brillenschötchen    |
| Cerastium arvense          | Acker-Hornkraut             |
| Campanula rotundifolia     | Rundblättrige Glockenblume  |
| Dianthus armeria           | Rauhe Nelke                 |
| Erodium cicutarium         | Reiherschnabel              |
| Erophila verna             | Hungerblümchen              |
| Euphorbia cyparissis       | Zypressen-Wolfsmilch        |
| Filipendula vulgaris       | Kleines Mädesüß             |
| Fragaria vesca             | Walderdbeere                |
| Geranium robertianum       | Ruprechtskraut              |
| Globularia punctata        | Echte Kugelblume            |
| Helianthemum nummularium   | Sonnenröschen               |
| Hieracium pilosella        | Kleines Habichtskraut       |
| Jasione montana            | Berg-Sandglöckchen          |
| Legusia speculum-vernieris | Frauenspiegel               |
| Linum perenne              | Blauer Staudenlein          |
| Papaver argemone           | Sandmohn                    |
| Petrorhagia saxifraga      | Felsennelke                 |
| Potentilla argentea        | Silber-Fingerkraut          |
| Potentilla verna           | Frühlings-Fingerkraut       |
| Prunella grandiflora       | Große Braunelle             |

Sedum acre  
Sedum album  
Sedum reflexum  
Sedum sexangulare  
Sedum spurium  
Silene nutans  
Silene vulgaris  
Thymus pulegioides  
Thymus serpyllum  
Trifolium arvense  
Veronica teucrium

Scharfer Mauerpfeffer  
Weißer Mauerpfeffer  
Tripmadam, Felsen-Fetthenne  
Milder Mauerpfeffer  
Kaukasus-Fetthenne  
Nickendes Leimkraut  
Gemeines Leimkraut  
Gewöhnlicher Thymian  
Sand-Thymian  
Hasen-Klee  
Großer Ehrenpreis

**Gräser**

Briza media  
Cares flacca  
Corynephorus canescens  
Deschampsia flexuosa  
Festuca brevipila  
Festuca ovina  
Festuca pallens  
Koeleria glauca  
Luzula campestris  
Melica ciliata  
Phleum phleoides  
Poa compressa

Zittergras  
Blaugrüne Segge  
Silbergras  
Draht-Schmieie  
Rauhblatt-Schwingel  
Schaf-Schwingel  
Blasser Schafschwingel  
Kleine Kammschmieie  
Feld-Hainsimse  
Wimper-Perlgras  
Steppen-Lieschgras  
Platthalm-Rispengras



