

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-55 VE

**für das Grundstück Bruno-Taut-Straße 6
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Bohnsdorf**

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Juni 2022

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

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	6
2. Beschreibung des Vorhabengebietes	
2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	7
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	
Geltungsbereich.....	7
Eigentumsverhältnisse.....	8
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand	
Realnutzung.....	8
Städtebauliche Umgebung.....	8
Orts- und Landschaftsbild.....	10
2.4 Umweltsituation	11
Geologische und hydrologische Verhältnisse	11
Altlasten	12
Klima, Luftimmissionen	12
Schallimmissionen	12
2.5 Geltendes Planungsrecht.....	13
2.6 Verkehrserschließung	13
Radwege.....	14
Öffentliche Verkehrsmittel.....	15
Bahnanlagen.....	15
2.7 Technische Infrastruktur	15
2.8 Denkmalschutz	16
3. Planerische Ausgangssituation	
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	17
Landesentwicklungsprogramm 2007 LEPro 2007	17
Landesentwicklungsplan LEP HR.....	17
3.2 Flächennutzungsplan	18
3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne.....	18
3.4 Stadtentwicklungsplanungen	
Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen)	19
Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)	20
Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima).....	21
Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren / Einzelhandel – Fachmarktkonzept Berlin	22
Sonstige Stadtentwicklungsplanungen	22
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	
Lärmaktionsplan Berlin	22
Mietpreis und belegungsgebundener Wohnraum im Rahmen des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung	23
3.6 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	24
Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow-Köpenick (Teilplan der BEP).....	24
Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010 (Teilplan der BEP)	25
Uferkonzeption Treptow-Köpenick - Landschaftsplanerisches Konzept zur stadträumlichen Qualifizierung der Uferlagen im Bezirk Treptow-Köpenick (Teilplan der BEP)	25
Soziales Infrastrukturkonzept SIKo 2016, Stand Dez.2017 (Teilplan der BEP)	26
3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	
Bezirkliches Entwicklungskonzept Wohnen und Wohnungsbaupotenzialanalyse Treptow-Köpenick 2013 / 2014	26
3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	27
3.9 Planfeststellungen.....	27
4. Entwicklung der Planungsüberlegung.....	27
Städtebaulicher und Landschaftsplanerischer Wettbewerb	28

II. Umweltbericht

1. Einleitung	29
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	30
1.1.1 Intention des Plans	30

1.1.2	Angaben zum Vorhabenstandort	30
1.1.3	Art des geplanten Vorhabens – Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans	30
1.1.4	Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	31
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden	31
1.2.1	Gesetze und Verordnungen	31
1.2.1.1	Baugesetzbuch	31
1.2.1.2	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln)	32
1.2.1.3	Bundes-Immissionsschutzgesetz und Landes-Immissionsschutz-gesetz Berlin mit entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften	35
1.2.1.4	Bundes-Bodenschutzgesetz	35
1.2.1.5	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Berliner Wassergesetz (BWB) / Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C 32 vom 10.2.2010	36
1.2.1.6	Denkmalschutzgesetz	37
1.2.1.7	Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO)	37
1.2.2	Übergeordnete Planungen und Fachpläne	38
1.2.2.1	Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm	38
1.2.2.2	Landschaftsplan	39
1.2.2.3	Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)	39
1.2.2.4	Lärmaktionsplan Berlin / Lärminderungsplanung	40
1.2.2.5	Luftreinhalteplan Berlin	41
1.2.2.6	Planungen des Bezirks	42
1.2.2.7	Flächennutzungsplan Berlin	43
1.2.2.8	Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm	43
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	44
2.1	Räumlicher Untersuchungsumfang, angewandte Methodik	44
2.1.1	Untersuchungsrahmen	44
2.1.2	Untersuchungsmethode	45
2.2	Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	45
2.2.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Erholung, Schadstoffe, Lärm)	45
2.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	47
2.2.2.1	Biotoptypen und Vegetationsstrukturen	47
2.2.2.2	Tierwelt und die biologische Vielfalt	47
2.2.3	Schutzgut Boden / Altlasten	48
2.2.4	Schutzgut Wasser	49
2.2.5	Schutzgut Klima / Luft (Luftschadstoffe)	49
2.2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	50
2.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	50
2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	50
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung einschließlich der Betrachtung der abriß-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen	51
2.4.1	Auswirkungen auf den Flächenverbrauch	51
2.4.2	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit einschließlich der Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	51
2.4.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	53
2.4.3.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	53
2.4.3.2	Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	55
2.4.4	Schutzgut Boden	55
2.4.5	Schutzgut Wasser	56
2.4.6	Schutzgut Klima / Luft einschließlich der Auswirkungen infolge des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	57
2.4.7	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	58

2.4.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	58
2.4.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Vorhabengebiete.....	59
2.4.10	Auswirkungen infolge der Art und der Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.....	59
2.4.11	Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	59
2.4.12	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und eingesetzten Stoffe	60
2.5	Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	60
2.6	Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB	64
2.6.1.	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	64
2.6.2.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	64
2.6.3.	Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch.....	66
2.6.4.	Artenschutzrechtliche Bewertung	67
2.6.5.	Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG und § 28 NatSchGBIn.....	70
2.6.6.	Baumschutzverordnung	70
2.6.7.	Wald nach LWaldG	71
2.6.8.	Geplante Maßnahmen	71
2.6.8.1	Festsetzungen im Bebauungsplan.....	71
2.6.8.2	Regelungen im Durchführungsvertrag	74
2.6.8.3	Bauzeitenregelung und Baudurchführung	74
2.6.8.4	Vermeidung von Emissionen, Abfällen und Abwasser und Energieeffizienz	74
2.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.....	75
2.7.1	Nutzungsalternativen	75
2.7.2	Konzeptalternativen	75
3.	Zusätzliche Angaben	75
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei Der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	75
3.2	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	75
3.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring).....	76
3.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	76

III. Planinhalt und Abwägung

1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	
1.1	Planungsziele	79
	Generelle Zielvorstellungen	79
1.2	Beschreibung des Vorhabens	
	Grundidee	80
	Städtebauliche Umsetzung	80
	Landschaftsplanerisches Konzept	82
	Verkehrerschließung	82
	Ruhender Verkehr	83
	Belange der Feuerwehr	84
	Entwässerungskonzept.....	84
	Technische Infrastruktur	85
	Immissionsschutz	85
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan und LaPro	
2.1	Flächennutzungsplan.....	86
2.2	Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm.....	87
3.	Begründung der Festsetzungen	
3.1	Art der baulichen Nutzung	87
	Fläche für Wohnen	87
3.2	Maß der baulichen Nutzung	88

	Grundfläche GR, Geschossfläche GF	88
	Überschreitung der Obergrenzen	91
	Anzahl der Vollgeschosse.....	93
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	95
	Baugrenzen	95
3.4	Weitere Arten der Nutzung	96
	Verkehrsflächen, Belange des Verkehrs.....	96
	Stellplätze, Spielplätze und sonstige Nebenanlagen	99
3.5	Immissionsschutz	102
	Anwendung des § 50 BImSchG.....	102
	Umgang mit Verkehrslärm	102
	Umgang mit Gewerbelärm	108
3.6	Grünfestsetzungen	110
	Begrünung von Tiefgaragen	110
	Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	110
	Dachbegrünung	112
	Befestigung von privaten Wegen und Zufahrten	113
3.7	Sonstige Festsetzungen	114
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	114
3.8	Nachrichtliche Übernahmen.....	115
3.9	Hinweis	115
3.10	Durchführungsvertrag	115
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie der Belange von Natur und Landschaft	117
IV.	Auswirkungen der Planung	
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	118
	Lärmschutz	119
	Altlasten	120
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	120
2.1	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	120
2.2	Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung.....	122
3.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	122
4.	Weitere Auswirkungen	122
V.	Verfahren	
1.	Bebauungsplanverfahren 9-55.....	123
2.	Antrag auf Einleitung des Verfahrens	123
2.1	Mitteilung der Planungsabsicht	123
2.2	Aufstellungsbeschluss	123
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	124
3.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	124
3.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	125
3.3	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	147
3.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB	179
3.5	eingeschränkte Betroffenenbeteiligung.....	220
4.	Festsetzung	223
B.	Rechtsgrundlagen.....	224
C.	Anhang	
	Textliche Festsetzungen	225
	Pflanzliste zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-55 VE.....	229

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE ist die planungsrechtliche Sicherung des städtebaulichen Konzeptes zur Entwicklung eines Wohngebietes auf Grundlage des Ergebnisses eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbes, welcher von der Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin in Abstimmung mit dem Bezirk ausgelobt wurde. Mit der Entwicklung zu einem Wohngebiet sollen brachgefallene gewerbliche Flächen im unmittelbaren Umfeld (Pufferzone) der Welterbestätte in einer, dem Welterbe angemessenen, städtebaulichen Qualität, nachgenutzt werden.

Mit Schreiben vom 30. Mai 2016 hat die Vorhabenträgerin, die 6. BärIn Invest Immobilien GmbH die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 2 BauGB für das Grundstück Bruno-Taut-Straße 6 beantragt. Die Vorhabenträgerin ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB bereit und in der Lage, das Vorhaben durchzuführen. Das Vorhaben umfasst die Entwicklung eines Wohngebietes mit 528 Wohnungen (362 Wohnungen einschließlich 166 Studentenwohnungen im I. Bauabschnitt) und einer Kindertagesstätte im unmittelbaren Umfeld des UNESCO-Welterbes "Berliner Siedlungen der 1920er Jahre, Gartenstadt Falkenberg – Tuschkastensiedlung". Ein vorhandenes Hotel (zwei V-geschossige Bestandsgebäude), welches langfristig für Wohnen einschließlich mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum (II. Bauabschnitt) nachgenutzt werden soll, ist in das Vorhaben integriert.

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

Das Vorhaben berührt dringende Gesamtinteressen Berlins. Das Vorhaben hat einerseits Auswirkungen auf die überbezirkliche Verkehrsplanung gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB. Andererseits ist das Wohnungsbauvorhaben mit 362 Wohnungen im I. Bauabschnitt (Umnutzung Hotel zu Wohnungen erfolgt im II. Bauabschnitt) in seiner Eigenart und seinem Umfang (Anzahl der geplanten Wohnungen) von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist anzuwenden.

Das Planverfahren ist gemäß § 6 Abs. 2 i.V. mit § 7 Abs. 1 AGBauGB durchzuführen.

2. Beschreibung des Vorhabengebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Das Vorhabengebiet liegt am südöstlichen Rand Berlins im nördlichen Teil des zum Bezirk Treptow-Köpenick gehörenden Ortsteils Bohnsdorf, angrenzend an die Ortsteile Grünau und Altglienicke. Das Vorhabengebiet liegt damit in einem Stadtbereich, der bereits durch die Nähe zu Grün- und Waldflächen geprägt wird und dessen Siedlungsgebiete aus Einfamilienhausgebieten und eingelagerten neueren Großsiedlungen bestehen.

Der Bereich liegt an der Schnittstelle wichtiger Verkehrstrassen: Unmittelbar westlich des Geltungsbereichs tangiert in Hochlage die Bundesstraße B 96a (Adlergestell/BAB A 113/Flughafen BER) ohne direkte Erschließungsfunktion. Ebenfalls westlich des Vorhabengebietes liegt das Grünauer Kreuz, an dem sich die Bahnstrecke Berlin – Görlitz, der Berliner Außenring und die S-Bahnstrecke zum Flughafen BER Terminal 1-2 bzw. Königs Wusterhausen kreuzen. Östlich befindet sich der S-Bahnhof Grünau.

Historische Entwicklung

Die städtebauliche Entwicklung in der Umgebung des Vorhabengebietes begann in der Gründerzeit mit der Entstehung von Villengebieten im benachbarten Ort Grünau, der 1920 ebenso wie Bohnsdorf nach Berlin eingemeindet wurde. In der Folgezeit setzte ein verstärkter Siedlungsbau ein, der sich nun auch auf die unmittelbare Umgebung des Vorhabengebietes erstreckte. In diese Epoche fällt auch die Entstehung der Gartenstadtsiedlung Falkenberg (Unesco-Weltkulturerbe).

Bis in die 1980er Jahre vollzog sich die weitere Entwicklung Grünaus und Bohnsdorfs eher behutsam und ohne nennenswerte Brüche, wie sie etwa im westlich angrenzenden Altglienicke durch die Entstehung von Großsiedlungen in Plattenbauweise ab Ende der 1980er Jahre eintraten.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Süden des Bezirks Treptow-Köpenick am nördlichen Rand des Ortsteils Bohnsdorf. Er wird wie folgt begrenzt:

- nach Westen und Norden durch den gewidmeten stillgelegten Bahndamm eines ehemaligen Verbindungsgleises von der heutigen S-Bahnstrecke nach Schönefeld zur Bahnstrecke Berlin-Görlitz sowie durch die Bundesstraße B 96 a
- nach Osten durch das Grundstück Bruno-Taut-Straße 4
- nach Süden durch den Geh- und Radweg „Am Wiesenweg“
- nach Südwesten durch die Straße Am Falkenberg

Die Gesamtfläche beträgt ca. 2,5 ha.

Die heutige Flurstückstruktur spiegelt die ehemalige Nutzung durch Bahnanlagen aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg wieder und deckt sich nicht mit der späteren Nutzungs- oder Bebauungsstruktur.

Eigentumsverhältnisse

Das Vorhabengrundstück Bruno-Taut-Straße 6 befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin, der 6. BärIn Invest Immobilien GmbH. Der öffentliche Geh- und Radweg (Am Wiesenweg) befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Ebenfalls in öffentlichem Eigentum befinden sich die Wasserfläche des Plumpengrabens (Flurstücke 20 und 350) sowie die Flurstücke 24, 119 und 120 am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Realnutzung

Auf dem Vorhabengrundstück befanden sich Gebäude aus den 1970er und 1980er Jahren, die in dieser Zeit überwiegend gewerblich genutzt wurden. Danach wurde die gewerbliche Nutzung aufgegeben, die Flächen lagen brach. Nach längerem Leerstand wurden die auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen baulichen Anlagen bis auf zwei Gebäude nach 2016 abgerissen.

Die gegenwärtige Bebauung auf dem Vorhabengrundstück wird durch zwei 5-geschossige Plattenbauten dominiert, die früher als Bürogebäude für einen Außenhandelsbetrieb der DDR genutzt wurden und danach lange Zeit ungenutzt waren. Diese beiden Gebäude wurden grundlegend saniert und modernisiert und werden seit 2017 als Hotel (City Green Hotel) mit rd. 160 Mini-Apartments genutzt.

Über die Jahre konnte sich auf dem Grundstück ein schützenswerter Großbaumbestand entwickeln, der gebietsprägend ist. Ein landschaftsprägender Einfluss geht außerdem von dem sich im Vorhabengebiet befindenden Teil des Plumpengrabens aus.

Städtebauliche Umgebung

Gartenstadt Falkenberg

Das Vorhabengrundstück liegt nahe der Siedlung Gartenstadt Falkenberg, die als Welterbe der UNESCO geschützt ist und innerhalb der Pufferzone zum Schutz des Welterbes unter besonderer Beachtung bzw. Berücksichtigung der sich daraus ergebenden Belange.

Bei der Siedlung Gartenstadt Falkenberg handelt es sich um die älteste der sechs Berliner Siedlungen der 1920er Jahre, die zum Welterbe gehören. Die Siedlung befindet sich ca. 100 m südlich des Geltungsbereichs südlich der Straße Am Falkenberg. Sie wurde zwischen 1913 und 1916 auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs von Bruno Taut entwickelt. Die ursprüngliche Planung war mit 1.500 Wohnungen deutlich größer angelegt, als der tatsächlich realisierte Teil, der nur

130 Wohneinheiten umfasst. Der Erste Weltkrieg verhinderte den geplanten weiteren Ausbau auf den südlich anschließenden Flächen.

Ziel der Reformsiedlung war die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit gesunden Lebens- und Wohnbedingungen. Die Finanzierung erfolgte auf genossenschaftlicher Grundlage und sollte somit leistbar sein für eine breite Bevölkerungsschicht. Für die Umsetzung wurde die Gemeinnützige Baugenossenschaft Gartenvorstadt Groß Berlin gegründet, aus der später die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG hervorging.

Die Bebauung besteht im Wesentlichen aus zweigeschossigen Reihenhäusern und zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern, deren auffällige Farbgebung der Siedlung auch den Namen „Tuschkasten-Siedlung“ gab. Um die Baukosten zu begrenzen, nutzte Taut eine typisierte Architektur ohne Ornamente und Verzierungen. Die Gebäude wurden zwischen 1992 und 2002 denkmalgerechnet saniert.

Ein ähnliches Motiv wie die Gartenstadtsiedlung weist die deutlich jüngere Bebauung an der Straße Am Falkenberg südlich des Geltungsbereichs auf. Auch sie besteht aus zweigeschossigen Reihenhäusern.

Obwohl die Gartenstadt Falkenberg nicht unmittelbar an den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE angrenzt, ist sie doch für die städtebauliche Entwicklung der Umgebung prägend. Neuere bauliche Entwicklungen beziehen sich ausdrücklich auf die Siedlung, wie z.B. das Neubaugebiet „Siedlung Paradu“ südlich der Gartenstadt, das auf einen 1992 ausgelobten Wettbewerb zurückgeht. Auch die Neubebauung „Neues Wohnen in der Gartenstadt Falkenberg“ für die unmittelbar südlich des Geltungsbereichs liegende Fläche am Gartenstadtweg nimmt ausdrücklich Bezug auf die historische Siedlung. Allerdings befinden sich diese Flächen im unmittelbaren baulich-räumlichen Bezug zur historischen Siedlung und innerhalb der ursprünglichen Siedlungskulisse, während das Vorhabenbaugebiet nicht Teil der historischen Gesamtkonzeption der Gartenstadt war.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-55 VE war die Nachbarschaft zur der Siedlung der Anlass für die Forderung nach Durchführung eines städtebaulichen und Architekturwettbewerbes, dessen Ergebnis die Grundlage für das städtebauliche Konzept für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-55 VE ist.

Übrige angrenzende Bebauung

Der umgebenden Bebauung östlich des Vorhabengrundstückes, die überwiegend vor der Einstufung der Gartenstadt Falkenberg als Weltkulturerbe errichtet wurde, fehlt ein erkennbarer Bezug zur Siedlung Gartenstadt Falkenberg. Hier dominieren eher neuere Zweckbauten:

- Unmittelbar östlich grenzt auf dem Grundstück Bruno-Taut-Straße 4 ein Lebensmittel-Discountmarkt (Lidl) mit einer Stellplatzanlage zur Bruno-Taut-Straße an.

- Südlich befindet sich auf dem Grundstück Bruno-Taut-Straße 8 ein weiteres eingeschossiges Einzelhandelsgebäude, in dem sich ein weiterer Discountmarkt (Netto), ein Bäcker und ein Getränkemarkt (Getränke Hoffmann) mit Stellplatzanlage befinden.
- Das unmittelbar westlich dieses Marktes gelegene 3-geschossige Gebäude soll zu einem Wohnhaus umgebaut werden.
- Südlich des Grundstückes Bruno-Taut-Straße 8, jenseits des Plumpengrabens grenzt entlang der Straße Am Falkenberg Wohnbebauung (Reihenhäuser) an.

Die weitere Umgebung wird im Bereich des S-Bahnhofes durch das Einkaufszentrum „Taut-Passage“ geprägt sowie durch weitere neuere Wohn- und Geschäftsgebäude und eine Kita.

Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild in der unmittelbaren Umgebung ist heterogen und eher vorstädtisch geprägt. Dabei sind die unterschiedlichen Bauphasen relativ klar ablesbar. Vor 1990 sind überwiegend Einfamilienhäuser und kleinere Gewerbebauten in offener Bauweise entstanden. Nach 1990 wurde der Bereich zu einem Nahversorgungszentrum weiterentwickelt. In diesem Zusammenhang entstanden einige größere Gebäude, die insgesamt zu einer Verdichtung der Bebauung und zu einer städtischeren Erscheinung des Bereichs um den S-Bahnhof führten. Neben den Taut-Passagen, die dem südlichen S-Bahnhofsvorplatz erstmalig eine räumliche Fassung gaben, ist an der Bruno-Taut-Straße um 2010 ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus entstanden sowie zwei Lebensmittel-Discountmärkte. An der Straße Am Falkenberg entstand nach 2000 ein relativ großes 3-geschossiges Bürogebäude. Dennoch ist bis heute der vorstädtische Charakter mit Gärten und umfangreichem Baumbestand gebietsprägend geblieben.

Das Vorhabengrundstück wird teilweise durchquert vom Plumpengraben, der geologisch in einer eiszeitlichen Abflussrinne liegt und als Gewässer zweiter Ordnung als Vorflut für die Oberflächenentwässerung dient. Er entwässert in den Teltowkanal. Die Uferbereiche des Grabens sind als begrünte Böschungen ausgebildet und sind ein wesentliches Element des Landschaftsbildes im Gebiet. Im Geltungsbereich wurden im Jahr 2016 der Graben saniert und die Böschungen weitgehend neu angelegt. Im Bereich der Kreuzung mit der Zufahrt zum Geltungsbereich und dem Gehweg Am Wiesenweg wird der Graben auf einer Strecke von ca. 40 m durch eine betonierte Röhre geführt.

Außerdem befindet sich ein hoher Anteil an geschützten Bäumen im Vorhabengebiet, die das Landschaftsbild prägen.

2.4 Umweltsituation

Geologische und hydrologische Verhältnisse

Topografie

Das Vorhabengebiet liegt am südwestlichen Rand des Warschau-Berliner Urstromtals unmittelbar an der Kante zur Teltow-Hochfläche. Die Fläche ist weitgehend eben. Das Geländeniveau der bisher befestigten und anderweitig genutzten Bereiche liegt bei 36 m ü NHN. Die unbefestigten Flächen im Süden und Nordosten liegen etwa einen Meter tiefer. Der tiefste Punkt liegt bei 34,95 m NHN. Der ehemalige Bahndamm, der das Gebiet im Norden und Nordwesten begrenzt, erhebt sich etwa 3,50 bis 5,00 m über das übrige Geländeniveau, wobei die Trasse nach Westen leicht ansteigt. Auch die Trasse der B 96 a liegt etwa vier Meter höher als das Vorhabengebiet.

Baugrund

Zur Erkundung des Untergrundes wurde im Oktober 2016 ein entsprechendes Gutachten erstellt. Im Rahmen der Erkundungen wurden insgesamt 14 Erkundungsbohrungen und 7 Rammsondierungen abgeteuft. Es wurde dabei festgestellt, dass die Schichtenfolge in der Regel mit einer anthropogenen Auffüllung mit einer Mächtigkeit von im Mittel 1,8 m beginnt. In dieser Auffüllung befinden sich Anteile von Ziegel- oder Betonbruch. Die Auffüllung bedeckt vielfach eine dünne humose Schicht. Darunter finden sich geogene Fein- und Mittelsande. Die im voraussichtlichen Gründungsbereich der Gebäude anstehenden Schichten sind somit allgemein gut geeignet zur Abtragung von Bauwerkslasten.

Grundwasser

Die Grundwassergleichenkarte (2015) des Geologischen Atlas gibt an, dass der Hauptgrundwasserleiter bei +33,8 – +34,0 m über Normalhöhennull (NHN) liegt. Dies wurde durch die Untersuchungen im Wesentlichen bestätigt, wobei am östlichen Rand des Gebietes auch niedrigere Stände (+32,8 m) festgestellt wurden. Der mittlere Flurabstand zum Grundwasser ist mit 2,00 bis 3,00 m, stellenweise nur gut einem Meter, sehr gering. Es handelt sich somit um einen grundwassernahen Standort (Umweltatlas Karte 02.07, Ausgabe 2010). Bei einer Gründung unterhalb von 34 m NHN muss mit drückendem Wasser gerechnet werden und bei einer Baugrubensohle unterhalb von + 32,8 m >NHN ist für die Bauphase eine Wasserhaltung erforderlich.

Das Gebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Entwässerung

Die Frage der Entwässerung des Vorhabengebietes wurde im Jahr 2017 im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes (Ingenieurgesellschaft Dr. Sieker) untersucht. Danach ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Gelände

möglich. Die Böden zeigen Kf-Werte um etwa $1 \cdot 10^{-5}$ m/s und damit eine ausreichende Durchlässigkeit. Nach dem Konzept ist ein vollständiger Verbleib des Niederschlagswassers auf dem Grundstück vorgesehen. Elemente des Konzeptes sind die Anlage von Mulden über das gesamte Gebiet, Flächenversickerung über die belebte Bodenzone und extensive Dachbegrünung. Nähere Angaben können dem Umweltbericht entnommen werden.

Altlasten

Das Vorhabengrundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert. Nach den im Fachbereich Umweltschutz vorliegenden Akten ergeben sich keine Hinweise zu altlastenrelevanten Nutzungen und zu Havarien mit wassergefährdenden Stoffen auf dieser Fläche. Eine in 2016 durch die Vorhabenträgerin beauftragte orientierende Altlasten- und Abfalluntersuchung ergab ebenfalls keine Hinweise auf Altlasten, die der geplanten Wohnnutzung entgegenstehen. Auf Grund der früheren gewerblichen Nutzung sind jedoch punktuelle Bodenverunreinigungen in der Auffüllungsschicht nicht sicher auszuschließen. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten angetroffen werden, sind die Arbeiten an dieser Stelle einzustellen und ist unverzüglich der Fachbereich Umweltschutz beim Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren.

Die im Jahr 2016 durchgeführte Erkundung des Untergrundes ergab, dass in den künftigen Baubereichen für die Auffüllungen eine Einstufung des Materials in der Kategorie Z 1.2 nach LAGA anzunehmen ist. Der geogene Untergrund zeigte keine erhöhten Schadstoffgehalte und hält die Grenzwerte der Kategorie Z 0 nach LAGA ein. Für die Betonversiegelung ist wegen der erhöhten Leitfähigkeit ein Entsorgungsweg entsprechend Kategorie Z 2 einzuplanen (Geoteam GmbH, Berlin, Oktober 2016).

Nähere Ausführungen sind Teil II, Punkt 4.2.2 der Begründung (Umweltbericht) zu entnehmen.

Klima, Luftimmissionen

Der Umweltatlas Berlin stellt in der Karte Klimafunktionen (04.11.1) das Vorhabengebiet als Bereich mit guter Durchlüftung und überwiegend geringer bis keiner bioklimatischer Belastung dar. Das Gebiet liegt außerhalb von Kaltluftleitbahnen und Ventilationsbahnen.

Schallimmissionen

Im Rahmen der Vorplanungen zum Bebauungsplan 9-55 „Am Wiesenweg“ ist im Jahr 2012 / 2013 eine erste schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden, in der die Immissionsbelastung insbesondere im Hinblick auf die Vorgaben zum städtebaulichen Wettbewerb ermittelt wurden. Im Rahmen der anschließenden Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE wurde darauf aufbauend ein Immissionsschutzgutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse und Empfehlungen in den entsprechenden Festsetzungen umgesetzt wurden.

2.5 Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Baurecht leitet sich bisher aus dem § 34 BauGB nur für eine gewerbliche Nutzung ab. Auch benachbarte Bauvorhaben der jüngeren Zeit wurden auf dieser Grundlage genehmigt.

Als maßgeblich für die zulässige Art der Nutzung wurde die gewerbliche Prägung angesehen. Als mögliche Grundstücksüberbauung könnte, als theoretischer Ansatz zur Bewältigung der Eingriffsregelung, ein möglicher Versiegelungsgrad von 60% für Haupt- und Nebenanlagen angesetzt werden. Da die benachbarten Bereiche jedoch überwiegend eine wohngebietstypische Prägung aufweisen, war für eine gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich ein wohnverträglicher Charakter gefordert worden.

2.6 Verkehrserschließung

Erschließung des Vorhabengrundstücks

Die öffentliche Erschließung des Vorhabengebietes für Kraftfahrzeuge besteht über die Straße Am Falkenberg. Von der Bruno-Taut-Straße ist darüber hinaus eine Zuwegung für Zufußgehende und Radfahrende über Am Wiesenweg möglich. Die als Privatstraße ausgebildete Zufahrt zum Grundstück mündet etwa gegenüber des Gartenstadtweges in die Straße Am Falkenberg ein. Von der Einmündung kommend quert sie nach rd. 50 Metern den Plumpengraben, der an dieser Stelle auf einer Länge von insgesamt ca. 40 m in einem Betonrohr geführt wird.

Bruno-Taut-Straße und Am Falkenberg sind als örtliche Straßenverbindungen der Stufe III in Bestand 2021 und Planung 2030 klassifiziert. Von der Bruno-Taut-Straße besteht eine weiterführende Verkehrsbeziehung zum Adlergestell (Stufe II, übergeordnete Straßenverbindung) und südlich des Vorhabengebietes über die Buntzelstraße (Stufe III, örtliche Straßenverbindung) und die Paradiesstraße (Stufe IV, Ergänzungsstraße) an die B 96 a und die BAB 117.

Die Bruno-Taut-Straße ist Teil des sogenannten „Bohnsdorfer Kreisels“, der bis ca. 2016 im Einrichtungsverkehr entgegen dem Uhrzeigersinn befahren werden konnte. Der „Bohnsdorfer Kreisel“ wird derzeit so umgebaut, dass er im Zweirichtungsverkehr befahren werden kann. In diesem Zusammenhang werden die Verkehrsflächen und –anlagen grundlegend erneuert. Auch die Bushaltestellen am Bahnhof Grünau werden dabei neu geordnet. Des Weiteren werden auch Radverkehrsanlagen geschaffen.

Die Baumaßnahmen im ersten Bauabschnitt begannen im Mai 2017 mit der grundhaften Instandsetzung der Straßenverkehrsanlage in der Straße Am Falkenberg ab Bruno-Taut-Straße bis Richterstraße und der Richterstraße von Kirchsteig bis Buntzelstraße. Die Arbeiten umfassen den Neubau der Fahrbahn in Asphaltbauweise, die Erneuerung der Gehwege und Grundstückszufahrten sowie den Neubau einer Verkehrsbeleuchtung und die Neupflanzung von Straßenbäumen. Vorab erfolgten durch die Berliner Wasserbetriebe, zeitgleich am Bauanfang und Bauende, Instandsetzungsarbeiten am Kanal- und Rohrleitungsnetz.

Die künftige Erschließung des Vorhabengebietes ist Gegenstand eines Verkehrsgutachtens vom Mai 2018 sowie eines Nachtrags vom 2. September 2022 zum Verkehrsgutachten (Freie Planungsgruppe Berlin GmbH: Verkehrsgutachten zu dem B-Plan-Verfahren 9-55 "Am Wiesenweg"). Die Erschließungsplanung wurde mit dem zuständigen Referat IV B der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz / heute Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz abgestimmt (hierzu auch Teil III, Punkt 1.3)

Bundesstraße B 96 a

Westlich des Vorhabengebietes verläuft die Bundesstraße B 96 a Süd. Der Abschnitt zwischen Grünbergallee und Adlergestell ist derzeit noch als anbaufreie Bundesstraße klassifiziert und befindet sich in der Baulast des Bundes. Durch diese Einstufung ergeben sich Baubeschränkungen gem. § 9 (1) und (2) des Bundesfernstraßengesetzes. Die Straße wurde ab 2017 saniert. Es ist ein Baulastträgerwechsel vorgesehen. Die Straße verliert den Status der anbaufreien Strecke mit den genannten Baubeschränkungen und geht als Ortsdurchfahrt in die Zuständigkeit des Landes Berlin über.

Radwege

Im § 40 des Berliner Mobilitätsgesetzes vom 5. Juli 2018 (MobG BE) wurde die Aufstellung und Fortschreibung eines Radverkehrsplans gesetzlich festgeschrieben. Im Mittelpunkt des Radverkehrsplans stehen der Ausbau und die Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur. Unter anderem definiert der Plan ein engmaschiges Radverkehrsnetz mit einer Länge von insgesamt 2.371 Kilometern, davon 865 Kilometern Vorrangnetz, mit entsprechenden Qualitätsstandards. Gegenüber dem „übergeordneten Radroutennetz“ sind in erster Linie Teile der Buntzelstraße / Waltersdorfer Straße und Schulzendorfer Straße als Teil des Vorrangnetzes in südlicher Richtung definiert. In Richtung des Köpenicker Innenstadtbereiches sind die Walchenseestraße / Waldstraße und auf der östlichen Seite der Dahme die Straße Zum langen See / Grüne Trift Teil des Vorrangnetzes. Die Verbindung „Am Wiesenweg“ und auch die Straße „Am Falkenberg“ sind weiterhin Teil des Ergänzungnetzes.

Durch den Fachbereich Tief des Bezirksamtes Treptow-Köpenick von Berlin wurde der öffentliche Am Wiesenweg innerhalb der vorhandenen Breite von 3,00 m neben dem Gehweg auch als Radweg bereits ertüchtigt und gewidmet. Von Seiten der bezirklichen Straßenverkehrsbehörde bestanden keine Bedenken gegen den gemeinsamen Geh- und Radweg innerhalb der vorhandenen Ausbaubreite von 3,00 m. Der Geh- und Radweg wird auf Flächen geführt, die im Eigentum des Landes Berlins stehen und ist direkt an die Straße Am Falkenberg angebunden. Er verbindet den S-Bahnhof Grünau / Bruno-Taut-Straße mit der Straße Am Falkenberg und der Gartenstadt Falkenberg und stellt somit eine wichtige örtliche Geh- und Radwegeverbindung dar.

Öffentliche Verkehrsmittel

In unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet liegt der S-Bahnhof Grünau. Hier verkehren S-Bahnen in das Berliner Stadtzentrum sowie in Richtung Königs Wusterhausen. Die Straßenbahn Linie 68 verkehrt zwischen dem S-Bahnhof Köpenick und Alt-Schmöckwitz. Die Bushaltestelle am S-Bahnhof wird von drei Linien bedient, die die Verbindung zum Flughafen BER, nach Bohnsdorf sowie nach Altglienicke herstellen. Eine weitere Bushaltestelle der Linie 163 befindet sich unmittelbar an der Zufahrt zum Vorhabengebiet an der Straße Am Falkenberg.

Bahnanlagen

Nördlich des Vorhabengebietes befinden sich die Bahnanlagen der Berliner S-Bahn in Richtung Königs Wusterhausen und die Fernbahngleise der Görlitzer Bahn, welche durch Regional- und Güterzüge befahren werden.

Westlich parallel der B 96 a verläuft eine Bahntrasse der Berliner S-Bahn. Diese war ursprünglich Teil des Berliner Güteraußenrings (GAR), wurde jedoch nach dem Bau der Berliner Mauer zu einer S-Bahn-Strecke zum ehemaligen Flughafen Schönefeld umgebaut (Eröffnung 1962). Die Trasse wird seitdem ausschließlich durch S-Bahnen befahren. Die ursprüngliche Verbindung zur Berlin-Görlitzer Bahn, die unmittelbar entlang des Geltungsbereichs auf einem erhöhten Bahndamm verlief, wurde abgebaut und später teilweise durch die B 96 a überbaut. Der Bahndamm ist allerdings noch vorhanden und noch nicht von Eisenbahnbetriebszwecken freigestellt worden. Der Damm darf durch die Planung nicht in seiner Standsicherheit gefährdet werden. Die angrenzende Bebauung ist mit der Deutschen Bahn abzustimmen.

2.7 Technische Infrastruktur

Als ehemalige Regierungseinrichtung mit erhöhtem Sicherheitsstandard verfügte das Vorhabengrundstück früher über eine weitgehend autarke Ver- und Entsorgung mit eigenem Heizhaus. Diese technischen Anlagen wurden nach 1990 überwiegend außer Betrieb genommen und eine provisorische Anbindung an das städtische Netz vorgenommen.

Bisher gibt es auf dem Vorhabengrundstück keine Trinkwasser-, Schmutzwasser- oder Gasversorgungsmedien. Die Ver- und Entsorgung des Vorhabengebietes ist über die vorhandenen Medien in der Bruno-Taut-Straße und der Straße Am Falkenberg jedoch grundsätzlich möglich. Die innere Ver- und Entsorgung ist im Zuge des Vorhabens grundsätzlich neu zu konzipieren und anzulegen. Parallel zum Gehweg Am Wiesenweg verläuft eine 500 mm Transportleitung der Berliner Wasserbetriebe, für die ein Leitungsrecht einzuräumen ist. Weiterhin verläuft hier eine 200 / 250 mm Versorgungsleitung, die für die Versorgung des Vorhabengebietes genutzt werden kann. Beide Leitungen verlaufen auf dem Vorhabengrundstück. In dem Gehweg Am Wiesenweg liegt eine Gasleitung, die von der Bruno-Taut-Straße kommend den Einzelhandelsbetrieb sowie das westlich angrenzende Gebäude versorgt.

Das Gebiet liegt außerhalb des Versorgungsbereichs mit Fernwärme.

2.8 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmale (Geltungsbereich)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich keine Baudenkmale.

Denkmalschutzbelange in der unmittelbaren Umgebung

Die benachbarte Gartenstadt Falkenberg steht seit 1977 unter Denkmalschutz und ist als Weltkulturerbe der UNESCO („Sechs Siedlungen der Berliner Moderne“ – Teilbereich „Gartenstadt Falkenberg von Bruno Taut“) eingetragen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans 9-55 VE liegt in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes.

Die Gartenstadt Falkenberg steht wie die anderen Welterbe-Siedlungen im Land Berlin als Beispiel für die soziale Aufbruchsstimmung und den Reformwohnungsbau der 1920er Jahre. Sie repräsentieren einen Typus des sozialen Wohnungsbaus aus der Zeit der klassischen Moderne und übten in der Folgezeit beträchtlichen Einfluss auf die Entwicklung von Städtebau und Architektur aus.

Der Schutzstatus umfasst auch eine Pufferzone, die auch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließt. Die Pufferzone hat die Aufgabe, zwischen dem Welterbe und der städtischen Umgebung zu vermitteln. Daraus ergeben sich besondere Anforderungen an die bauliche, städtebauliche und freiraumplanerische Qualität.

Die sich aus dem UNESCO-Übereinkommen zum Schutz des Kultur- und Naturerbes vom 21. Januar 1972 und aus dem Berliner Denkmalschutzgesetz (Bln DSchG) ergebenden Belange sind im Planverfahren zu beachten und zu berücksichtigen.

Gemäß den Empfehlungen der Monitoring Gruppe des Deutschen Nationalkomitees von ICOMOS vom 14. Juli 2014 sollen für größere Bauvorhaben in der Pufferzone grundsätzlich ein angemessenes Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden. Dem ist durch die vorangegangene Durchführung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs zur Ermittlung der baulich-räumlichen Konzeption Rechnung getragen worden.

Als besonders sensibler Bereich ist auch der Knotenpunkt Am Falkenberg / Gartenstadtweg zu betrachten.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Grundsätze der Raumordnung sehen bei der Siedlungsentwicklung den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung vor. Priorität hat dabei u.a. die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bzw. der Erhalt und die Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen (§ 5 LEPro 2007 (GVBl. S. 692)). Die Baugebiete sollen auf einer ehemaligen Gewerbefläche entwickelt werden. Das Vorhaben kommt somit den Grundsätzen der Raumordnung entgegen.

Landesentwicklungsprogramm 2007 LEPro 2007

Gemäß § 1 LEPro 2007 (GVBl. S. 629) soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 LEPro 2007) kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Reaktivierung von Siedlungsbrachen erhöhte Bedeutung zu.

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

Landesentwicklungsplan Hauptstadttraum (LEP HR)

Aufgrund des laufenden Gerichtsverfahrens gegen die rückwirkend erneut in Kraft gesetzten LEP 2009 im Land Brandenburg bestand die Notwendigkeit, einen neuen Landesentwicklungsplan zu erarbeiten.

Der Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II 2019 Nr. 35, 13.05.2019) ist seit dem 1. Juli 2019 in Kraft getreten und löst den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ab. Die Ziele und Grundsätze des LEP HR sind damit im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Im LEP HR sind die Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Raumordnung konkretisiert, die in den nachfolgenden raumbedeutsamen Planungen berücksichtigt werden müssen bzw. an die sich die weiteren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen anpassen müssen.

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist im Landesentwicklungsplan unter Pkt. 5 dargestellt. Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des im LEP HR dargestellten Gestaltungsraums Siedlung, in dem gemäß Ziel 5.6. Abs. 1 des LEP B-B der Schwerpunkt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen liegen soll.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung gilt wiederum der Grundsatz, dass die Siedlungsentwicklung „unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vor-

handener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden“ soll (G 5.1). Die beabsichtigte Planung steht damit in Übereinstimmung mit den Zielen des LEP HR.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809) stellt den gesamten Geltungsbereich als gemischte Baufläche M 2 dar. Auch die angrenzenden Bereiche um den Bahnhof Grünau, bis zur Richterstraße sowie nördlich der Straße Am Falkenberg sind als M 2 - Flächen dargestellt.

Nach Norden grenzt jenseits des ehemaligen Bahndamms eine Fläche an, die als Wald dargestellt ist und nach Süden Wohnbauflächen W 4 und W 3 im Bereich der Gartenstadt Falkenberg. Die B 96 a ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße enthalten.

Des Weiteren ist die Pufferzone des Weltkulturerbes als nachrichtliche Übernahme in diesem Bereich dargestellt.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne (einschließlich Artenschutzprogramm)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2016 (ABl. S. 1314) konkretisiert die Ziele und Grundsätze des Berliner Naturschutzgesetzes.

Nach den Teilplänen Biotop- und Artenschutz und Landschaftsbild wird das Vorhabengebiet dem siedlungsgeprägten Bereich (Obstbaumsiedlungsbereich) zugeordnet. Für den Bereich des Plumpengrabens wird als Ziel die Pflege und Entwicklung linearer, für die biologische Vielfalt bedeutsamer Vernetzungen für Arten der Gewässer, Gewässerränder, Uferbereiche und Böschungen an Gewässern genannt.

Nach dem Teilplan „Naturhaushalt und Umweltschutz“ ist der Geltungsbereich als Gewerbestandort dargestellt. Die sich daraus ergebenden Ziele beziehen sich auf eine erneute gewerbliche Nutzung und verlieren durch die Umnutzung zu Wohnen ihre Relevanz. Eine kleine Teilfläche des Vorhabengebietes befindet sich im Vor-sorgebereich Klima.

Auch im Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“ wird das Gebiet als „sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren“ dargestellt. Die Ziele beziehen sich auf eine Beibehaltung der Nutzung.

Durch die Umnutzung zu Wohnen sind die Ziele für Wohngebiet beachtlich, die in der Planung umgesetzt werden. Mit den Regelungen zur Sicherung des Plumpengrabens, zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, zur dezentralen Versickerung von Niederschlägen, zur Entwicklung von wohnungsnahen begrünten Freiflächen sowie zur Anlage von Kinderspielplätzen werden die entsprechenden Anforderungen des Landschaftsprogramms berücksichtigt.

Die detaillierten Planungsziele werden im Umweltbericht weiter ausgeführt, worauf hier verwiesen wird.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen)

Der STEP Wohnen 2025 wurde am 08. Juli 2014 vom Senat von Berlin beschlossen. Er benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2025. Die Herausforderung für Berlin besteht aktuell darin, der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Wohnungsangebote zu begegnen und die Mieten sozialverträglich zu halten. Der StEP Wohnen 2025 zeigt daher die größten Flächenpotentiale für Wohnungsneubau in Berlin und trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang und der Verteilung des künftigen Neubaus in der Stadt. Er ist Grundlage für angebots- und nachfragegerechte wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen wie die mittel- und langfristige Programmplanung der Wohnungspolitik sowie Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung.

Das Vorhabengebiet liegt gem. den Karten „Große Wohnungsbaustandorte“ am Rande des Neubaubereichs Altglienicke. Der Standort ist aber nicht als Einzelstandort für Wohnungsbau dargestellt.

Am 20. August 2019 hat der Berliner Senat den Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030 beschlossen. Dieser stellt eine Fortschreibung des StEP Wohnen 2025 dar und nimmt Bezug auf die veränderte Bevölkerungsdynamik. Den Erarbeitungsprozess des StEP Wohnen 2030 hat ein Begleitkreis aus Wohnungswirtschaft, Wissenschaft, Politik, Verwaltung, Bezirken und stadtgesellschaftlichen Initiativen unterstützt und gemeinsam mit der Senatsverwaltung die Leitlinien erarbeitet.

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. Der StEP Wohnen 2030 benennt Schwerpunkträume in der Stadt, in denen sich die Entwicklung vorrangig vollziehen soll, 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.

Eine wesentliche Kernaussage ist, dass für die benötigten fast 200.000 Wohnungen bis 2030 auch entsprechende Flächenpotentiale vorhanden sind. Da die Potenzialflächen in der inneren Stadt knapper werden, gewinnt die äußere Stadt als Siedlungsraum an Bedeutung. Neben den festgelegten 14 Neuen Stadtquartieren tragen auch viele größere und kleinere, über die ganze Stadt verteilte Wohnungsbau Potenziale zum notwendigen Wohnungsneubau bei. Die Hälfte des erforderlichen Neubaus soll als gemeinwohlorientierter Wohnungsbau entstehen (rund

100.000 Wohnungen bis 2030). Gemäß dem Leitbild der europäischen Stadt besteht die Zielsetzung in einer sozialen und funktionalen Mischung in einem kompakten Siedlungskörper, der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und einer maßvollen Stadterweiterung. Voraussetzung hierbei ist eine möglichst gute Anbindung an den öffentlichen Schienennahverkehr und die Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs sowie die Berücksichtigung der Belange von Ökologie, Klima und Umwelt in der großräumigen Stadt-Umland-Struktur und kleinräumig in den Quartieren und Projekten.

Das Vorhabengebiet ist Bestandteil des städtischen Entwicklungsraums nach Südosten aus der inneren Stadt über Neue Mitte Tempelhof, Wissenschaftsstadt Johannisthal/ Adlershof und Köpenick zum Flughafen BER und als Potenzialtyp „Mittelgroße Neubau- und Umstrukturierungspotenziale“ gekennzeichnet.

Das Vorhabengebiet ist als Wohnungsneubaustandort ab 200 Wohneinheiten Bestandteil der Karte „räumliche Schwerpunktsetzung“. Diese haben aufgrund ihrer Größe hohe Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt. Sie bilden die zweite Kategorie der räumlichen Schwerpunkte im StEP Wohnen 2030, sind weitgehend in bestehende Strukturen eingebunden und infrastrukturell gut erschlossen. Damit tragen diese Vorhaben auch zur Stadtreparatur bei.

Zielsetzung des StEP Wohnen 2030 besteht hier darin, gemeinwohlorientierten Wohnraum vor allem auf landeseigenen Flächen und über städtebauliche Verträge zu schaffen. An geeigneten Standorten sind Mischformen und kombinierte Projekte aus Wohnen und sozialer Infrastruktur anzustreben. Wo vorhanden, kann technische, verkehrliche, soziale und grüne Infrastruktur mitbenutzt werden. Wo nötig, müssen Wohnfolgeeinrichtungen ergänzt und erweitert werden. Hinsichtlich der zeitlichen Realisierbarkeit wird für das Plangebiet eine Mittel- bis Langfristigkeit angenommen. Für die Schaffung von gemeinwohlorientiertem Wohnungsbau ist die Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ vorgesehen,

Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr wurde am 2. März 2021 vom Senat von Berlin als neues strategisches Gesamtkonzept der Berliner Verkehrspolitik beschlossen. Er bildet die strategische Leitlinie der künftigen Mobilitäts- und Verkehrspolitik (unmittelbare Aussagen für das Plangebiet trifft er nicht). Wesentliche Ziele sind unter anderem die Erhaltung und die Stärkung der polyzentrischen Stadtstruktur, die Gewährleistung einer nachhaltigen Verkehrsgestaltung in der wachsenden Stadt, die Gewährleistung gleicher Mobilitätschancen, die Erhöhung der stadträumlichen Verträglichkeit des Verkehrs, die Erhöhung der Verkehrssicherheit, eine Reduzierung des verkehrsbedingten Verbrauches natürlicher Ressourcen (Energie, Fläche), eine Entlastung des städtischen Umfelds und der globalen Umwelt von verkehrsbedingten Belastungen sowie die Schaffung eines stadtverträglichen Verkehrs für sich verändernde Mobilitätsbedürfnisse.

Dem Umweltverbund wird dabei der Vorrang vor dem motorisierten Individualverkehr (MIV) eingeräumt. Grundsätzlich betreffen die Maßnahmen des Stadtentwick-

lungsplans Mobilität und Verkehr 2030 auch das Vorhabengebiet und das erweiterte Umfeld, auch wenn diese tendenziell sehr weit gefasst sind und nur vereinzelt konkrete Maßnahmen in kleinräumigen Rahmen umfassen.

Das Vorhabengebiet liegt nahe der Bundesstraße B 96 a, ohne jedoch eine direkte Anbindung an diese aufzuweisen. Die B 96 a ist im Bestand und in der Planung als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II dargestellt und Bestandteil des Hauptverkehrsstraßennetzes.

Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) beschlossen. Der StEP Klima stellt ein informelles Planwerk für eine klimagerechte Stadtentwicklung dar. Oberstes Ziel ist der Erhalt bzw. die Sicherung der Lebensqualität der Einwohner unter den sich zukünftig ändernden klimatischen Bedingungen. Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin und konzentriert sich hierbei auf vier raumbezogene Handlungsfelder:

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

Die wesentliche Aufgabe stellt dabei die klimagerechte Anpassung der jeweiligen Bestandssituation an die neuen Anforderungen dar. Die Analysekarte der Grün- und Freiflächen stellt für das Vorhabengebiet Stadtbäume im Siedlungsraum dar, die potentiell empfindlich gegenüber Änderungen des Grundwasserstands sind. Zudem befindet sich das Vorhabengebiet am Rand eines Kaltluftaustauschgebiets. Der dazugehörige Maßnahmenplan Grün- und Freiflächen verzeichnet übrige Siedlungsräume ohne aktuell oder perspektivisch prioritären Handlungsbedarf. Der Maßnahmenplan Bioklima stellt für das Vorhabengebiet Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen dar, die ausgeschöpft werden sollen. Zudem ist die Funktionsfähigkeit von Kaltluftentstehungsgebieten zu sichern. Nach dem Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen zählt das Vorhabengebiet zum Handlungsraum Trennsystem und die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung soll ausgeweitet werden.

Zur Vertiefung und Profilierung der Inhalte des StEP Klima 2011 trat im Juni 2016 der StEP Klima KONKRET als Werkzeug- und Ideenkasten für Maßnahmen zur Anpassung des Stadtgefüges an die Folgen des Klimawandels hinzu. Für die beiden Leitthemen Hitzeanpassung und wassersensible Stadtentwicklung werden im StEP Klima KONKRET Optimierungen von Anpassungsmaßnahmen in unterschiedlichen Stadtstruktur- und Flächentypen aufgezeigt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-55 VE werden Maßnahmen festgelegt, die zur Umsetzung des StEP Klima beitragen. Die nicht überbaubaren Flächen werden begrünt, indem Freiflächen angelegt und Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Der Plumpengraben wird als Bestandteil einer Kaltluftaustauschgebiets einschließlich Begleitvegetation gesichert. Das im Rahmen der Projektentwicklung erarbeitete Entwässerungskonzept sichert die dezentrale Versickerung

des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken, wodurch auch positive Einflüsse auf das kleinräumige Bioklima zu erwarten sind. Hierzu tragen auch die Anlage von Retentionsdächern und Dachbegrünungen bei.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren / Einzelhandel – Fachmarktkonzept Berlin

Der Senat hat am 12. März 2019 den aktuellen Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030) beschlossen. Der StEP Zentren 2030 schreibt den StEP Zentren 3 aus dem Jahr 2011 fort.

Die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung besteht weiterhin 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 bis zur Ebene der Ortsteilzentren dargestellt.

Zudem wurde das Fachmarktkonzept Berlin - Entwicklungsspielräume für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel (Senatsbeschluss vom 5. November 2013, thematische Vertiefung des StEP Zentren 3) inhaltlich in den StEP Zentren 2030 integriert.

Insgesamt bedarf es zur Umsetzung der Ziele und Leitlinien es einer Konkretisierung durch bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte bzw. die verbindliche Bauleitplanung.

Das Vorhabengebiet ist kein Bestandteil der Zentrenhierarchie des StEP Zentren 2030. Auf das nahegelegene Nahversorgungszentrum Grünau hat das Vorhaben keine direkten Auswirkungen, da Einzelhandel im Vorhabengebiet ausgeschlossen wird.

Sonstige Stadtentwicklungsplanungen

Weitere Stadtentwicklungspläne (StEP Gewerbe und Industrie) sind durch die Planung räumlich wie inhaltlich nicht betroffen.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Lärmaktionsplan 2019-2023

Der Lärmaktionsplan 2019 – 2023 wurde am 23. Juni 2020 durch den Senat von Berlin beschlossen. 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 2019 bis 2023 enthält ein umfassendes Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre. Neben der Weiterführung bewährter Lärminderungsmaßnahmen wurden im Lärmaktionsplan 2019-2023 neue Ansätze entwickelt, um die Minderung des Verkehrslärms zu forcieren.

Das künftige Wohngebiet liegt zwischen den Straßen Bruno-Taut-Straße, der Straße Am Falkenberg und Teilen eines ungenutzten Bahngeländes der Deutschen Bahn AG. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Straße Am Falkenberg. Die Vorhabenplanung reagiert auf die Lärmbelastung zunächst durch einen lärmrobusten Städtebau, bei dem eine relativ geschlossene Bebauung (Gebäude 1, 2 und 8) eine Abschirmung zu den Hauptlärmquellen, der B 96 a und den Bahntrassen bewirkt. Die Anordnung und Höhenentwicklung der Neubauten wurde so konzipiert, dass die Schalleinwirkung sowohl auf die Freiflächen wie auch auf die übrigen Gebäude so gering wie möglich ist. Eine vollständige Schließung der Bebauung nach Norden und Nordwesten ist nicht möglich, da der Verlauf des Plumpengrabens einschließlich seiner Uferzonen frei bleiben muss (siehe auch Punkt 3.5). Durch Festsetzungen zum passiven Schallschutz kann im Vorhabengebiet darauf reagiert werden. Gleichsam gilt es, die in weiteren Planungen des Landes Berlin sowie des Bezirks Treptow-Köpenick beschlossenen Ziele zur Verkehrsminimierung umzusetzen.

Bezüglich des Schienenverkehrs werden die im Rahmen des Lärmaktionsplans positiv getesteten Maßnahmen zur Verminderung der Emissionen im Zuge der Lärmsanierung durch die Deutsche Bahn berücksichtigt.

Das Vorhabengebiet befindet sich im Übrigen außerhalb von Konzept- oder Modellgebieten des Lärmaktionsplans.

Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum im Rahmen des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung

Die Entwicklung des Vorhabengebietes (I. und II. Bauabschnitt) wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Die 6. BärIn Invest Immobilien GmbH als Vorhabenträgerin, erklärt mit der Grundzustimmung vom 26. August 2016, dass im Verfahren zur planungsrechtlichen Sicherung des Wohnungsbauvorhabens das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ zugrunde gelegt wird. Neben der Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur wurde zusätzlich auch ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum mit der Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 8. Juli 2020 und einer Nachtragsvereinbarung verbindlich 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.

Mit Ablauf der Übergangsregelung zur Erhöhung der Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum ist ab 1. August 2018 die Erhöhung im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung von 25 % der Wohnungen auf 30 %

der Geschossfläche Wohnen anzuwenden. Dementsprechend ist auf Grund des nicht innerhalb der Übergangsregelung abgeschlossenen Durchführungsvertrages, der alle Kernelemente des Berliner Modells sowie die abwägungsrelevanten Inhalte regelt, für das planungsrechtlich zu sichernde Wohnungsbauvorhaben nunmehr die erhöhte Quote von 30 % der Geschossfläche Wohnen anzuwenden.

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 entsprechende 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 Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ wurde vertraglich vereinbart, dass die Vorhabenträgerin im Vorhabengebiet ein Anteil von mindestens 30 % der zu errichtenden Geschossfläche Wohnen (I. und II. Bauabschnitt) so kostengünstig errichtet, dass sie mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hergestellt werden können. Für die Antragstellung bzw. Anzeige, Baubeginn und Fertigstellung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gelten die im § 5 des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020 verbindlich vereinbarten Fristen der jeweiligen Bauabschnitte.

Damit wird bei dem Vorhaben ein Anteil von 30 % der geplanten Geschossfläche Wohnen (I. und II. Bauabschnitt) 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 für eine lebendige sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in diesen Bereich des Ortsteiles von Bohnsdorf gesorgt.

3.6 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow- Köpenick (Teilplan der BEP).

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 am 21.07.2016 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 21.06.2016 (BA-Vorlage 470/16) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drs.-Nr. VII/1364). Damit wurde das Konzept aus 2009 fortgeschrieben.

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept enthält Aussagen zu den bezirklichen Zielen und Leitbildern bei der Entwicklung der Zentren und des Einzelhandels, zur Festlegung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktstandorte sowie eine Bewertung der Nahversorgungssituation. Zielset-

zung ist die Konzentration der Ansiedlung gerade großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auf bestehende Zentren, um diese zu stärken bzw. zu qualifizieren. Zudem soll die fußläufige Grundversorgung für die Bevölkerung gesichert werden.

Mit der Beschlussfassung wird die Voraussetzung für die Ausschöpfung der planungsrechtlichen Instrumente zur Steuerung der weiteren Einzelhandelsentwicklung und Stabilisierung der Zentren im Bezirk geschaffen und ein Orientierungsrahmen für die Einschätzung und Bewertung von Ansiedlungsinteressen gegeben. Das Vorhabengebiet grenzt unmittelbar an das Nahversorgungszentrum Grünau ohne selbst Bestandteil der räumlichen Abgrenzung zu sein. Die nächstgelegenen Ortsteilzentren befinden sich an der Siriusstraße (Altglienicke) und Dörfeldstraße (Adlershof).

Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010 (Teilplan der BEP).

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA-Beschluss 585/ 2011 vom 05.April 2011) und die Bezirksverordnetenversammlung (BVV-Beschluss 1097/51/11 vom 26. Mai 2011) haben das Radwegekonzept 2010 als Teilplan der BEP beschlossen.

Der Maßnahmenkatalog zum Radwegekonzept beinhaltet einen Radweg entlang der Straßen Am Falkenberg und Bruno-Taut-Straße als Verbindung zwischen der Gartenstadt Falkenberg (Gartenstadtweg) und dem S-Bahnhof Grünau.

Uferkonzeption Treptow-Köpenick - Landschaftsplanerisches Konzept zur stadträumlichen Qualifizierung der Uferlagen im Bezirk Treptow-Köpenick (Teilplan der BEP)

Das landschaftsplanerische Konzept zur stadträumlichen Qualifizierung der Uferlagen im Bezirk Treptow-Köpenick wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA-Beschluss Nr. 496/16 vom 18.10.2016) und die Bezirksverordnetenversammlung (BVV-Beschluss Nr. 0066/06/17 vom 30.03.2017) als fachlicher Teilplan der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung, Fachplan „Grün- und Freiraum“, beschlossen. Die Uferkonzeption Treptow-Köpenick stellt die strategischen Ziele und Visionen für die Uferlagen des Stadtbezirkes dar. Sie formuliert Leitbilder und gibt generalisierend Auskunft über Handlungsperspektiven und Handlungserfordernisse für vergleichbare Abschnitte, die Ergebnis einer breiten Diskussion innerhalb der Verwaltung, der Fachöffentlichkeit und der Öffentlichkeit sind.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird insofern von den Aussagen der Uferkonzeption berührt, als dass er vom Plumpengraben durchquert wird. Die Uferkonzeption stellt zum Plumpengraben fest, dass es nur in Teilabschnitten einen Ufergrünzug gibt. Hierzu zählt auch der Abschnitt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Weiter südlich ist im besiedelten Bereich bislang kein Ufergrünzug vorhanden. Hier ist die Handlungsperspektive ungünstig bis sehr ungünstig. Im Bereich des NSG Grünauer Kreuz besteht eine naturschutzfachliche Handlungspriorität.

Die Handlungsempfehlungen sehen für den Bereich die Schaffung einer uferbegleitenden, mindestens 5 m breiten öffentlich zugänglichen Durchwegung vor,

wenn ein Ufergrünzug nicht bereits auf der gegenüberliegenden Uferseite vorhanden ist. Die Festsetzung einer von Bebauung und Nebenanlagen freizuhaltenden Uferzone mit mindestens 7 m Breite entlang beider Uferseiten (textliche Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 17) ermöglicht im südwestlichen Bereich des Plumpengrabens die Schaffung einer Durchwegung. Da derzeit kein bezirkliches Gesamtkonzept für die Errichtung eines öffentlichen Weges entlang des Plumpengrabens vorhanden ist, wird kein öffentliches Wegerecht entlang des Plumpengrabens im Plangebiet festgesetzt.

Soziales Infrastrukturkonzept SIKo 2016, Stand Dez.2017 (Teilplan der BEP)

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat das Soziale Infrastrukturkonzept SIKo 2016 (Stand Dezember 2017) am 16. Mai 2019 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 15.11.2018 (BA-Beschluss Nr.: 239/18) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drucksachen-Nummer VIII/0618).

Damit werden die bereits vorhandenen bezirkseigenen Wohnbaupotenzialanalyse 2013/14 und das Infrastrukturkonzept 2015 fortgeschrieben und vertieft. Das SIKo 2016 aktualisiert die Analyse der Versorgung des Bezirks mit sozialer und grüner öffentlicher Infrastruktur, stellt Potenzialflächen zur Deckung des steigenden Bedarfs aufgrund des Wohnungsneubaus dar und zeigt Handlungserfordernisse zur Sicherung/ Entwicklung der sozialen und grünen Infrastruktur auf.

Aussagen zu Maßnahmen im Bereich sozialer Infrastruktur sind Gegenstand des Durchführungsvertrags (nähere Aussagen dazu s. Teil IV, Punkt 2).

3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

Bezirkliches Entwicklungskonzept Wohnen - Wohnbaupotentialanalyse Treptow Köpenick 2013/2014 (Entwicklungskonzept Wohnen)

Der Bezirk hat am 25.11.2014 das Entwicklungskonzept Wohnen beschlossen. Aus der Analyse und fachübergreifenden Bewertung der ermittelten Wohnbaupotentiale wurden 10 Leitlinien abgeleitet und als stadtentwicklungspolitische Strategie des Bezirkes bei der Sicherung eines nachhaltigen, sozialgerechten Wohnungsangebotes verabschiedet. Es wurden rd. 95 Potentialflächen erfasst und ein Zuwachs von rd. 15.000 Wohnungen bis 2030 prognostiziert.

Im Ergebnis werden für den Bezirk Treptow-Köpenick vor allem kurz- und langfristig deutlich mehr Wohnbaupotenziale erwartet als ursprünglich bei der Bevölkerungsprognose angenommen. Der damit verbundene Zuwachs an Wohnraum löst neue Bedarfe an Wohnfolgeeinrichtungen aus, welche die teilweise bestehenden Defizite weiter verschärfen.

Bei der nächsten Aktualisierung des Konzeptes wird das Vorhabengebiet als neuer Wohnbaustandort dargestellt.

3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Das Vorhabengrundstück Bruno-Taut-Straße 6 lag im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-55, der mit BA-Beschluss vom 6. September 2016 um die Grundstücke Bruno-Taut-Straße 2, 4, 8, 10 und 12 reduziert wurde und nunmehr als vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-55 VE für das Vorhabengrundstück Bruno-Taut-Straße 6 und die Flurstücke 24, 119, 120, Gemarkung Treptow, Flur 190, Teilflächen des Plumpengrabens sowie Am Wiesenweg weitergeführt wird.

Nicht unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich südlich der Straße Am Falkenberg die Geltungsbereiche der nachfolgenden Bebauungspläne

- XV-37c,
- XV 37 a (GVBl. vom 7.07.2006, Seite 661),
- XV-37b (GVBl. vom 7.07.2006, Seite 662),
- XV-37d (GVBl. vom 29.03.2017, Seite 256),
- XV-37ea (GVBl. vom 18.03.2003, Seite 8) und
- XV-37ea-1 VE (GVBl. vom 26.08.2016, Seite 521).

Gegenstand der festgesetzten Bebauungspläne ist neben der planungsrechtlichen Sicherung des Krankenhausstandortes Hedwighöhe überwiegend die Sicherung von Wohnbauflächen, die teilweise bereits realisiert wurden. Die genannten im Verfahren befindlichen Bebauungspläne sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen in diesem Bereich sichern.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE befindet sich im unbeplanten Innenbereich.

3.9 Planfeststellungen

Der Geltungsbereich wird von keinen Planfeststellungsverfahren direkt tangiert.

4 Entwicklung der Planungsüberlegung

Das Vorhabengrundstück lag ursprünglich zusammen mit weiteren angrenzenden Grundstücken im Geltungsbereich des vorherigen Bebauungsplans 9-55. Ziel dieses Bebauungsplanes war unter anderem die nachhaltige städtebauliche Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA).

Ein besonderes Augenmerk bei der Formulierung der Planungsziele ergab sich aus der Nähe der Siedlung Gartenstadt Falkenberg, die als Welterbe der UNESCO geschützt ist. Das Gebiet liegt innerhalb der Pufferzone zum Schutz des Welterbes. Weiterhin wurde bereits im Vorfeld der Planung untersucht, inwieweit angesichts der erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm und den daraus eventuell resultierenden Schutzmaßnahmen zur planungsrechtlichen Sicherung eines Wohngebietes eine den berechtigten Wohnnerwartungen und Wohngeohnheiten entsprechende Wohnqualität gewährleistet bzw. gesichert werden kann.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens fand sich mit der jetzigen Vorhabenträgerin ein potenzieller Bauherr, dessen Entwicklungsabsichten mit den Zielsetzungen der Stadtplanung vereinbar schienen. Es wurde beschlossen, dass die künftige städtebauliche Ausformung des Vorhabens aufgrund der besonderen Lage durch ein Wettbewerbsverfahren ermittelt werden soll. In dessen Vorbereitung wurden bereits verschiedene Anforderungen und Vorgaben durch entsprechende gutachterliche Untersuchungen geprüft, z.B. die Verkehrserschließung und der Schallschutz.

Da der künftigen Planung damit ein konkretes Vorhaben zugrunde gelegt werden konnte, wurde das Bebauungsplanverfahren 9-55 in der bisherigen Verfahrensform nicht weitergeführt. Stattdessen sollte Baurecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden. Damit konnten für das Wohnungsbauvorhaben auch verbindlichere und eindeutiger definierte Maßnahmen hinsichtlich eines auch unter Immissionsschutzaspekten optimierten städtebaulichen Konzeptes geschaffen werden.

Städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb

Unter Beachtung der Lage des Vorhabengrundstücks innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Sechs Siedlungen der Berliner Moderne“ und den in diesem Zusammenhang zu beachtenden besonderen Anforderungen an die bauliche, städtebauliche und freiraumplanerische Qualität der städtischen Umgebung des UNESCO-Welterbes wurde im Jahr 2015 durch die Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin in Abstimmung mit dem Bezirk ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb ausgelobt. Im Ergebnis wurde im Januar 2016 das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept des Büros Wiechers Beck Gesellschaft von Architekten mbH mit dem Landschaftsarchitekten Rudolf Kaufmann prämiert.

Die städtebauliche Qualität des prämierten Konzeptes liegt nach Einschätzung der Jury, unter dem Vorsitz des Architekten Andreas R. Becher, in der eindeutigen Setzung der einzelnen Baukörper innerhalb des dynamisch angelegten Stadtraumes, im Bezug zu den zu berücksichtigenden Bestandsgebäuden sowie der Verbindung mit dem UNESCO-Welterbe, der Gartenstadt Falkenberg. Dabei hat die Bebauung einen klaren Bezug zum inneren, großzügigen und unverbauten Freiraum (grüne Mitte) und entwickelt somit eine neue Identität für diesen Bereich des Ortsteiles.

Im Ergebnis der Empfehlungen der Jury sowie in Abstimmung mit dem Bezirk wurde das Konzept u.a. hinsichtlich der Ausrichtung und Grundform der Einzelbaukörper entlang des öffentlichen Gehweges „Am Wiesenweg“ sowie vereinzelt bezüglich der geplanten Gebäudehöhe unter Beachtung der städtebaulichen Qualität des Konzeptes überarbeitet.

Dieses städtebauliche und freiraumplanerische Konzept zur Entwicklung eines Wohngebietes bildet die Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Zur Berücksichtigung dieser Belange ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Umweltprüfung ist ein unselbstständiger Teil des Bebauungsplanverfahrens und wurde mit der Anpassung an EU-Richtlinien (EAG Bau) in deutsches Recht umgesetzt. Das Bebauungsplanverfahren wird damit zum Trägerverfahren aller umweltrelevanten Belange.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im vorliegenden Fachgutachten zur Umweltprüfung beschrieben und werden in verkürzter Fassung als Umweltbericht in die Begründung zum Bebauungsplan integriert (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Der Inhalt des Umweltberichts ist in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie der entsprechenden Anlage festgelegt.

Der Untersuchungsgegenstand der vorliegenden Umweltprüfung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-55 VE und die durch die Planung verursachten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Das Vorhabengebiet befindet sich im Bezirk Treptow-Köpenick im Ortsteil Bohnsdorf auf einer Gewerbebrache. Das Gelände soll durch die Planung als Wohngebiet entwickelt werden.



• **Abbildung 1: Stadträumliche Lage des B-Vorhabengebietes**

Quelle Luftbild: Geoportal Berlin: Digitale farbige Orthofotos 2017

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

1.1.1 Intention des Plans

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-55 VE sollen die derzeitigen Brachflächen eines ehemaligen Gewerbegebiets als Wohngebiet entwickelt und der Plumpengraben als Fließgewässer gesichert werden.

Das Entwicklungsziel für das Gebiet ist die Umwandlung des ehemaligen Gewerbegebietes zu einem durchgrünten Wohngebiet mit ergänzenden Wohnsonderformen und Wohnfolgeeinrichtungen auf Grundlage des Ergebnisses des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbes. Im Gebiet ist die Errichtung von Neubauten mit insgesamt 362 Wohnungen geplant. Die im Wohnungsbauvorhaben integrierten zwei gewerblich genutzten Bestandsgebäude (Gebäude 8 und 9) verfügen jeweils über 83 Mini-Apartments.

1.1.2 Angaben zum Vorhabenstandort

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Bohnsdorf innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Sechs Siedlungen der Berliner Moderne“ – Teilbereich „Gartenstadt Falkenberg von Bruno Taut“. Die sich aus dem UNESCO-Übereinkommen zum Schutz des Kultur- und Naturerbes vom 21. Januar 1972 und aus dem Berliner Denkmalschutzgesetz (BlnDSchG) ergebenden Belange wurden im Planverfahren beachtet und berücksichtigt.

1.1.3 Art des geplanten Vorhabens – Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Von der derzeit vorhandenen Bebauung bleiben lediglich die zwei 5-geschossigen ehemaligen Bürogebäude (Gebäude 8 und 9) erhalten, die sich nach einer 2015/16 durchgeführten baulichen und energetischen Sanierung in sehr gutem Zustand befinden. Alle übrigen Bestandsgebäude im Geltungsbereich werden abgerissen. Die Neubebauung umfasst die Gebäude 1 bis 7, die in drei-bis fünfgeschossiger Bauweise errichtet werden.

Das städtebauliche Konzept geht von einem aufgelockerten, durchgrünten Siedlungsbereich aus. Das prägende Freiraumelement ist die zentrale durch die Gebäude umgrenzte Freifläche. Diese Fläche ist als gemeinschaftlich nutzbar gärtnerisch gestaltete Freifläche konzipiert. Sie schließt auch einen öffentlich nutzbaren Spielplatz mit ein. Ein weiterer öffentlich nutzbarer Spielplatz soll am Wiesenweg angelegt werden.

Das zweite prägnante Freiraumelement ist der Grünzug entlang des Plumpengrabens. Im Zuge einer Sanierung des Grabenlaufes wurden im Jahr 2016 die Uferböschungen neu angelegt. Die Böschungen mit ihren bestehenden Grasfluren und feuchten Hochstaudenfluren sollen erhalten und in das Gesamtkonzept einbezogen werden. Beiderseits der Uferböschungen sollen jeweils 7 m tiefe Geländestreifen von jeglicher baulichen Nutzung oder Nutzung durch Nebenanlagen freigehalten werden. Im nördlichen Böschungsbereich sollen vorhandene Gehölze erhalten bleiben und unter Berücksichtigung der Standortgegebenheiten durch Bäume und Sträucher gebietsheimischer Arten bei Abgang ergänzt werden.

Die übrigen Freiflächen sind überwiegend den Wohngebäuden als private Gärten und Vorgartenzonen zugeordnet, die durch Baumpflanzungen gegliedert und strukturiert werden sollen. Weiterhin erhält die Kita in Gebäude 1 eine bedarfsgerechte Freifläche.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt eine Fläche für Wohnen fest. Zudem werden für die Gebäude Grundflächen mit Flächenangaben, Baugrenzen und die Anzahl der Geschosse festgesetzt. Für den ruhenden Verkehr werden eine Tiefgarage und zwei Stellplatzanlagen ausgewiesen.

Der Plumpengraben wird als Wasserfläche festgesetzt. Der nördliche Randstreifen des Grabens wird als Bestandteil der Fläche für Wohnen zusätzlich als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Erschließung des Vorhabengebiets erfolgt über eine interne Erschließung, die als Privatstraße geplant ist. Der außerhalb des Vorhabengrundstücks verlaufende Weg „Am Wiesenweg“ wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ gesichert.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße eine Mindestbegrünung gesichert. Zum Bebauungsplan gehört eine Pflanzliste mit typischen Baumarten und Sträuchern des Gebiets sowie Dachbegrünungspflanzen.

Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen und Tiefgaragenflächen wird ein Beitrag zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung und zum ökologischen Ausgleich geleistet.

1.1.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 2,36 ha. Davon werden
2,02 ha als allgemeines Wohngebiet,
0,19 ha als Verkehrsfläche,
0,14 ha als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und
0,01 ha als Wasserfläche festgesetzt.

Der Bedarf an Grund und Boden wird über die Widernutzbarmachung von weitgehend bebauten Bereichen des ehemaligen Gewerbegebiets gedeckt. Der Plumpengraben wird nicht überbaut und bleibt einschließlich Gewässerrandstreifen erhalten.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden

1.2.1 Gesetze und Verordnungen

1.2.1.1 Baugesetzbuch

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches¹ (§§ 2 Abs. 4, 2a) ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht Bestandteil des Verfahrens für Bauleitpläne. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht darzulegen und den Behörden sowie der Öffentlichkeit zur Äußerung vorzulegen.

¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach folgende Schutzgüter zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen.

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Anpassungsmaßnahmen Rechnung getragen werden. Mit dem Monitoring (§ 4c BauGB) werden zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinausreichende Aktivitäten benannt.

Bei den zu bebauenden Flächen handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Gewerbeflächen, deren baulicher Bestand in den Jahren 2016 und 2017 teils zurückgebaut und teils saniert worden ist. Die Anforderung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB wird umgesetzt, da für die Entwicklung des Wohngebiets Gewerbebrachen im baurechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB genutzt werden, deren bestehende Versiegelung hoch ist.

Als generelles Ziel gilt die Vermeidung und Minimierung von Flächenverlusten und Funktionsverlusten. Dazu soll der geplante Versiegelungsgrad des Bodens auf das absolut notwendige Maß begrenzt werden. Gefährdungen durch möglicherweise vorhandene Schadstoffe im Boden sind nach den bisherigen Erkenntnissen der Fachgutachten nicht zu erwarten.

Da von der Niederschlagsversickerung keine Beeinträchtigungen von Boden oder Grundwasser ausgehen, soll das anfallende Niederschlagswassers von den Dach-, Straßen- und Stellplatzflächen an Ort und Stelle versickert werden, wodurch die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung möglichst geringgehalten und die Rückhaltung des Niederschlagswassers im Gebiet erreicht wird. Damit wird auch eine Anpassungsmaßnahme an den Klimawandel ergriffen.

Die Umweltprüfung nach dem Baugesetzbuch wurde durchgeführt.

1.2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln)

In § 1 Bundesnaturschutzgesetz sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt. Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen in besiedelten und unbesiedelten Bereichen u.a. so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie

die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege umgesetzt, indem bereits bebaute Flächen des Innenbereichs in Anspruch genommen werden. Der offene Bachlauf des Plumpengrabens wird einschließlich Ufer und Begleitbiotopen als Gewässerökosystem gesichert. Freiräume, die der Erholung dienen, werden neu angelegt und begrünt. Der vorhandene Grün-, Baum- und Gehölzbestand wird soweit wie möglich erhalten und durch Neuanpflanzungen entwickelt, wodurch Lebensräume für Pflanzen und Tiere gesichert sowie positive Wirkungen für die kleinklimatische und lufthygienische Situation sowie die Gesundheit des Menschen erzielt werden. Zur Sicherung der biologischen Vielfalt wird weiterhin beigetragen, indem Niststätten von Vögeln und Fledermäusen und Lebensstätten für eine Zauneidechsenpopulation geschaffen werden. Der Niederschlags-Abflusshaushalt wird ausgeglichen sein, da durch die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien, die Anlage von begrünten Flächen, Versickerungsmulden, Grün- und Retentionsdächern das Niederschlagswasser an Ort und Stelle versickert. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten.

Die §§ 13 bis 18 Bundesnaturschutzgesetz² enthalten die Vorschriften zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Im Bebauungsplanverfahren wurde die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz angewendet. Gemäß des Vermeidungs- und Minimierungsgebots werden für die Neubebauung im Bestand versiegelte und bebaute Flächen des Innenbereichs nach § 34 BauGB genutzt. Erhaltenswerte Baukörper werden erhalten und für Wohnzwecke saniert. Zudem werden Teilflächen von Bebauung freigehalten und begrünt, wodurch die Eingriffe weiter begrenzt werden. Durch den Erhalt eines Teils des geschützten Baumbestands und durch die Sicherung des Plumpengrabens und seines Gewässerrandstreifens wird dem naturschutz- und artenschutzrechtlichen Vermeidungsgrundsatz entsprochen.

Die Beurteilung des Eingriffs und die Festlegung des Ausgleichs erfolgten nach dem in Berlin üblichen Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin im „Ausführlichen Verfahren“.

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind innerhalb des Geltungsbereichs naturschutz- und artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die Lebensraumverluste der streng geschützten Zauneidechsen werden auf Grundlage von Genehmigungen der Naturschutzbehörden im Landkreis Havelland in der Döberitzer Heide kompensiert.

² Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist

Im **Berliner Naturschutzgesetz** (NatSchG Bln)³ werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergänzt: Flächen sind sparsam zu nutzen. Die erneute Inanspruchnahme genutzter Flächen hat Vorrang vor Inanspruchnahme neuer Flächen. Eine Beeinträchtigung der Schutzwirkung des Bodens gegen Verunreinigung des Grundwassers ist zu vermeiden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde dem entsprochen, da die Wiedernutzbarmachung eines brachgefallenen und stark versiegelten Gewerbegrundstücks erfolgt.

Grünflächen und Grünbestände sind gemäß Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) im bebauten Bereich ausreichend anzulegen und zweckmäßig den Wohn- und Gewerbebereichen zuzuordnen. Es ist sicherzustellen, dass ein den Möglichkeiten des Standortes gemäßer und für den Naturschutz und die Landschaftspflege notwendiger Flächenanteil Grünflächen und Gehölzbeständen vorbehalten bleibt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein neu entstehendes Wohngebiet mit überwiegend offener Bebauung festgesetzt. Die nicht überbaubaren Flächen werden als Grünflächen angelegt. Im zentralen und östlichen Bereich werden öffentlich nutzbare Kinderspielplätze hergestellt. Die Begrünungen umfassen Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern. Gehölzstrukturen mit älterem geschütztem Baumbestand werden bereichsweise erhalten. Der brachgefallene Bahndamm nördlich des Geltungsbereichs bleibt als durchgehender waldartige Gehölzbestand erhalten, wodurch für eine grüne Quartierseinbindung gesorgt wird. Die Dachflächen werden mit Dachbegrünungen ausgestattet, Flächen über Tiefgaragen sind zu begrünen.

Gemäß § 30 BNatSchG sind Biotope mit besonderer Bedeutung gesetzlich geschützt. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen führen können, sind verboten. Diese Verbote gelten auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope. Der Schutz dieser Biotope wird in Berlin in § 28 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (NatSchG Bln) geregelt.

Im Vorhabengebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG und § 28 NatSchG Bln geschützten Biotope.

Gemäß § 44 BNatSchG gilt ein Schutz für die besonders und streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien, der Europäischen Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie (Artenschutzprüfung). Die Regelungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Sofern das durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt und das Eintreten dieser verbotenen Beeinträchtigungen nicht durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 BNatSchG), bedarf es für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans der Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG.

³ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchG Bln) vom 29.05.2013, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.09.2021 (GVBl. S. 1166) geändert wurde

Für die nach § 44 BNatSchG geschützten Tierarten wurden besondere tierökologische Untersuchungen im Vorhabengebiet durchgeführt. Für die dort angetroffene Kleinstpopulation an Zauneidechsen wurde in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden ein Umsiedlungs- und Kompensationskonzept erarbeitet. Die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausnahmegenehmigungen gemäß § 45 Abs. 7, § 40 Absatz 4 und § 67 Abs. 1 BNatSchG wurden erteilt.

Für Vögel und Fledermäuse werden bestandsfördernde Maßnahmen durchgeführt, indem im Gebiet neue Niststätten angelegt werden und im Weiteren Gehölze zur Erhaltung und Förderung der Lebensraumstrukturen angepflanzt werden.

1.2.1.3 Bundesimmissionsschutzgesetz und Landesimmissionsschutzgesetz Berlin mit entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es gemäß § 1 Abs. 1, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Planungsgrundsatz fest, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen.

In der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) werden u. a. Zielwerte, Immissionsgrenzwerte und Emissionshöchstmengen für bestimmte Luftschadstoffe festgelegt. Damit sollen die Luftschadstoffe, die zusammen mit anderen Stoffen als Feinstaub auftreten sowie die wichtigsten Bestandteile von Abgasen des motorisierten Verkehrs, erfasst werden. Außerdem werden Immissionsgrenzwerte für Schwefeldioxid festgelegt, das nicht nur aus Abgasen des motorisierten Verkehrs, sondern auch aus Kohlekraftwerken und dem Hausbrand stammen kann.

Maßgebliche Grundlage für die Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen im Bebauungsplan ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ die als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte vorgibt.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht im Kapitel zum Schutzgut Mensch dargestellt und bewertet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt der Zielsetzung zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Festsetzung von umfangreichen Lärmschutzmaßnahmen Rechnung.

Der Abgleich mit den Immissionsgrenzwerten und Emissionshöchstmengen der 39. BImSchV führte zu dem Ergebnis, dass diese durch die Errichtung und Nutzung des geplanten Wohngebiets nicht überschritten werden.

1.2.1.4 Bundes-Bodenschutzgesetz

Im Bodenschutzgesetz wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 BauGB ist dieser Belang mit in die Umweltprüfung einzustellen. Weiterhin wird im Bodenschutzgesetz in § 1 in Verbindung mit § 2 der Schutz der Bodenfunktionen gefordert.

Dieser Belang wird in der Planung berücksichtigt, indem für die Entwicklung des neuen Wohnquartiers eine bereits im Bestand bebaute, versiegelte und anthropogen überformte Innenbereichsfläche genutzt wird.

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

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)⁴ werden auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers geschaffen. Ziel dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern.

In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt.

Im **Berliner Wassergesetz (BWG)**⁵ werden die Regelungen des Bundeswasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Ziel ist es,

- Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit dienen und
- vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu unterlassen.

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

Während der Planaufstellung wurde das grundsätzliche Ziel verfolgt, Eingriffe in den Plumpengraben, das Grundwasser und den Wasserhaushalt zu vermeiden und zu minimieren, die Planung zu optimieren sowie den Nettoverlust von Bodenfunktionen zu verhindern. Es wurde eigens ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung erstellt.

Der Plumpengraben wird einschließlich eines Gewässerrandstreifens und der gewässerbegleitenden Vegetation gesichert, indem entlang des Gewässers ein ausreichend großer Abstand von Bebauung freigehalten wird. Die Begrünung des Gewässerrandstreifens bleibt erhalten und wird durch Anpflanzungen bei Gehölzabgang ergänzt, wobei die Abflussfunktion gewahrt bleibt. Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion sind nicht zu erwarten.

Durch die Planung werden bebaute, versiegelte und anthropogen stark überformte Flächen in Anspruch genommen, wodurch unnötige Neuversiegelungen vermieden werden. Die Gestaltung von Terrassen, Wegen und Zufahrten wird im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau festgesetzt, um die Versickerung zu fördern und die Grundwasserspende zu erhöhen. Die nicht überbaubaren Grundstücksteile werden möglichst wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt. Sämtliches Niederschlagswasser von den Dach-, Stellplatz- und Verkehrsflächen wird durch Mulden, Retentions- und Gründächer sowie Versickerungspflaster auf den Grundstücksflächen

⁴ Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237 geändert worden ist

⁵ Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005, GVBl. S. 357, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis und mehrfach geändert, § 16h neu gefasst, Anlage 3 aufgehoben durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.09.2019 (GVBl. S. 612)

versickert, um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung gering zu halten und die Rückhaltung des Niederschlagswassers im Gebiet sicherzustellen.

Für die erforderlichen Grundwasserhaltungen während der Bauphase wurde ein fachgutachterliches Konzept zur Grundwasserabsenkung erarbeitet. Aufgrund der verhältnismäßig kurzen Absenkezeiten und geringen Fördermengen ist nicht mit nachhaltigen Beeinträchtigungen von Grundwasser und oberirdischen Gewässern zu rechnen.

1.2.1.6 Denkmalschutzgesetz

Die Belange des Denkmalschutzes sind im Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln) vom 24. April 1995 geregelt. Die zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE benachbarte Gartenstadt Falkenberg steht seit 1977 unter Denkmalschutz und ist seit 2008 als eine der sechs Siedlungen der Berliner Moderne in die Welterbe-Liste der UNESCO aufgenommen. Geschützt sind dabei neben den Gebäuden auch die Freianlagen (Gartendenkmal). Der Geltungsbereich liegt zudem in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Sechs Siedlungen der Berliner Moderne“ – Teilbereich „Gartenstadt Falkenberg von Bruno Taut“.

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

Diese Vorschriften wurden berücksichtigt, indem im Vorfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt wurde, in dem die besonderen denkmalpflegerischen Anforderungen zur Ermittlung der baulich-räumlichen Konzeption zu berücksichtigen waren. Zudem erfolgten im Rahmen der Planbearbeitung weitere Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden, was zu weiteren baulichen und gestalterischen Anpassungen des städtebaulichen Entwurfs führte. Die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals „Gartenstadt Falkenberg von Bruno Taut“ werden nicht beeinträchtigt.

1.2.1.7 Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO)

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO)⁶, dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. Gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen von der Vorhabenträgerin sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben.

Die Regelungen der Baumschutzverordnung wurden berücksichtigt, indem der geschützte Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-55

⁶ Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Berliner Baumschutzverordnung – BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 8. Mai 2019 (GVBl. S. 272).

VE soweit wie möglich erhalten und in die Planung integriert wird. Die Bilanzierung des Verlusts an geschützten Bäumen erfolgte in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und dem Umwelt- und Naturschutzamt Treptow-Köpenick im Rahmen des naturschutzrechtlichen Verfahrens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin als Bestandteil der biotischen Komponenten des Naturhaushalts. Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen in Wohngebieten und auf Stellplätzen wird die Anpflanzung von Ersatzbäumen sichergestellt und wesentlich zur Begrünung des Gebiets beigetragen.

1.2.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

1.2.2.1 Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm

Im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314) werden für das Vorhabengebiet folgende Planungsziele definiert:

Nach dem Teilplan „Biotop- und Artenschutz“ wird das Vorhabengebiet dem siedlungsgeprägten Bereich (Obstbaumsiedlungsbereich) zugeordnet. Entwicklungsziele sind u.a.:

- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur (z.B. konsequenter Erhalt von bedeutenden Einzelbiotopen mit großzügigen Pufferflächen und Einbindung in ein differenziertes örtliches Biotopverbundsystem)
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen
- Für den Bereich des Plumpengrabens wird als Ziel die Pflege und Entwicklung linearer, für die biologische Vielfalt bedeutsamer Vernetzungen für Arten der Gewässer, Gewässerränder, Uferbereiche und Böschungen an Gewässern genannt.

Nach dem Teilplan „Naturhaushalt und Umweltschutz“ ist der Geltungsbereich noch als Gewerbestandort dargestellt. Die sich daraus ergebenden Ziele beziehen sich auf eine erneute gewerbliche Nutzung, sodass aufgrund der Änderung in eine Wohnnutzung die Entwicklungsziele der Siedlungsgebiete zu beachten sind. Entwicklungsziele sind u.a.:

- 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.

Der westliche Teilbereich des Vorhabengebiets liegt ab etwa Plumpengraben innerhalb eines Vorsorgegebietes Klima. Als Ziele werden u.a. genannt:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,
- dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen,
- Verbesserung der lufthygienischen Situation.

Das Vorhabengebiet befindet sich außerhalb des Vorsorgegebietes Boden, Luftreinhaltung und einer Trinkwasserschutzzone.

Im Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“ wird das Gebiet als „sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren“ dargestellt. Da das Vorhabengebiet zu einem Wohngebiet entwickelt wird, sind die Anforderungen an Wohnquartiere und sonstige Siedlungsgebiete zu beachten. Dies sind u.a.:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen,
- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen,
- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen.

Der Teilplan „Landschaftsbild“ weist das Vorhabengebiet als siedlungsgeprägten Bereich (Obstbaumsiedlungsbereich) aus. An diesen Bereich werden u.a. folgende Anforderungen gestellt:

- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen,
- Einfügen von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur,
- Erhalt und Entwicklung des Plumpengrabs als kulturlandschaftlich geprägtes Kleingewässer,
- Erhalt und Entwicklung der Gartenstadt Falkenberg südlich des Vorhabengebiets als UNESCO-Welterbe.

Der Teilplan „Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption“ enthält für das Vorhabengebiet und sein Umfeld keine Darstellungen.

Mit den Regelungen zur Sicherung des Plumpengrabs, zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, zur dezentralen Versickerung von Niederschlägen, zur Entwicklung von wohnungsnahen begrünten Freiflächen sowie zur Anlage von Kinderspielflächen werden die Anforderungen des Landschaftsprogramms berücksichtigt. Weiterhin wird die Wegeverbindung des Fußweges Am Wiesenweg erhalten und durch Anbindung an die Straße Am Falkenberg planerisch gesichert. Mittels Dachbegrünungen, Retentionsdächern und Mulden wird zur Regenwasserrückhaltung beigetragen, eine vollständige Versickerung innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE erreicht und der Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen erhöht. Im Rahmen der Neubebauung ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme nach dem Stand der Technik auszugehen. Im Vorfeld wurde durch einen städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb sichergestellt, dass ein städtebaulicher Entwurf zur Umsetzung kommt, der den besonderen Schutzanspruch der denkmalgeschützten Gartenstadt Falkenberg – zugleich UNESCO-Welterbe - berücksichtigt.

1.2.2.2 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE liegt nicht in einem Landschaftsplangebiet.

1.2.2.3 Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) und Stadtentwicklungsplan Klima Konkret (StEP Klima Konkret)

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) beschlossen. Der StEP Klima stellt ein informelles Planwerk für klimagerechte Stadtentwicklung dar. Oberstes Ziel ist der Erhalt bzw. die Sicherung der Lebensqualität der Einwohner

unter den sich zukünftig ändernden klimatischen Bedingungen. Der StEP Klima Konkret ergänzt den StEP Klima um konkrete Maßnahmenvorschläge.

Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin und konzentriert sich hierbei auf vier raumbezogene Handlungsfelder:

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

Die wesentliche Aufgabe stellt dabei die klimagerechte Anpassung der jeweiligen Bestands-situation an die neuen Anforderungen dar. Die Analysekarte der Grün- und Freiflächen stellt für das Vorhabengebiet Stadtbäume im Siedlungsraum dar, die potentiell empfindlich gegenüber Änderungen des Grundwasserstands sind. Zudem befindet sich das Vorhabengebiet am Rand eines Kaltluftaustauschgebiets. Der dazugehörige Maßnahmenplan Grün- und Freiflächen verzeichnet übrige Siedlungsräume ohne aktuell oder perspektivisch prioritären Handlungsbedarf. Der Maßnahmenplan Bioklima stellt für das Vorhabengebiet Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen dar, die ausgeschöpft werden sollen. Zudem ist die Funktionsfähigkeit von Kaltluftentstehungsgebieten zu sichern. Nach dem Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen zählt das Vorhabengebiet zum Handlungsraum Trennsystem und die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung soll ausgeweitet werden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-55 VE werden Maßnahmen festgelegt, die zur Umsetzung des StEP Klima und des StEP Klima Konkret beitragen. Der Anteil an überbauten Bestandsflächen wird durch Festsetzung der neu überbaubaren Flächen nicht erhöht. Die nicht überbaubaren Flächen werden begrünt, indem Freiflächen angelegt und Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Der Plumpengraben wird als Bestandteil eines Kaltluftaustauschgebiets einschließlich Begleitvegetation gesichert. Das im Rahmen der Projektentwicklung erarbeitete Regenwasserversickerungskonzept sichert die dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken, wodurch u.a. positive Einflüsse auf das kleinräumige Bioklima zu erwarten sind. Hierzu tragen auch die Anlage von Retentionsdächern und Dachbegrünungen auf den Gebäuden 1 bis 7 bei.

1.2.2.4 Lärmaktionsplan Berlin / Lärminderungsplanung

Berlin hat aufgrund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) im Jahr 2008 einen ersten gesamtstädtischen Lärmaktionsplan aufgestellt. Dieser Plan wurde mit dem Lärmaktionsplan 2013-2018 fortgeschrieben. Der mit Senatsbeschluss vom 23. Juni 2020 beschlossene Lärmaktionsplan 2019-2023 schreibt die Lärmaktionspläne fort und enthält ein umfangreiches Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre. Neben der Weiterführung bewährter Lärminderungsmaßnahmen wurden im Lärmaktionsplan 2019-2023 neue Ansätze entwickelt, um die Minderung des Verkehrslärms zu forcieren.

„Die Strategie der Berliner Lärmaktionsplanung setzt dabei auf Vorbeugung und Sanierung an der Quelle. Im Vordergrund steht dabei die weitere Realisierung von Lärminderungsmaßnahmen an den Straßen, z. B. mit einem 3-Jahres-Programm, mit dem eine Realisierung von bereits mit dem Lärmaktionsplan 2008 konzipierten Maßnahmen angestrebt wird. Ebenso sollen Fahrbahnsanierungen, insbesondere mit lärmoptimierten Bauweisen, und

straßenräumliche Maßnahmen zur Lärminderung fortgeführt werden. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Fortsetzung der Integration der Lärmschutzbelange in alle städtischen Planungsebenen. Damit kann das Entstehen neuer Lärmschwerpunkte und so teure Sanierungen vermieden werden. An den lauten Straßen, an denen keine aktiven Maßnahmen zur Lärminderung möglich sind, wird mit dem Förderprogramm „Passiver Schallschutz“ der Einbau von Schallschutzfenstern erleichtert, um so zumindest den Wohnraum wirksam zu schützen.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Vorhabengebiet wird auf die bestehenden und zu erwartenden Belastungen durch Verkehrslärm mit der Ausbildung weitestgehend lärmrobuster Baustrukturen im Sinne der Lärmaktionsplanung reagiert und es werden textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen, soweit dies erforderlich ist. Mit einem langgezogenen geschlossenen Baukörper entlang der Nordwestseite des Vorhabengebiets wird dazu beigetragen, dass die Wohnbebauung und Freianlagen von den Schallimmissionen der B 96 a abgeschirmt werden und Lärmbelastungen vermindert werden. Zudem kommen die „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung - Aspekt Lärminderung“ (Anhang 2a Lärmaktionsplan) und die „Aktualisierung und Ergänzung der Zusammenstellung der gebräuchlichsten textlichen Festsetzungen für Bebauungspläne in Berlin 2012“ (Anhang 2b Lärmaktionsplan) zur fachlichen Anwendung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich außerhalb von Konzept- oder Modellgebieten des Lärmaktionsplans.

1.2.2.5 Luftreinhalteplan Berlin

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

Im Rahmen des Luftreinhalteplans 2011-2017 Berlin wird die verkehrsbedingte Luftbelastung ermittelt. Der Luftreinhalteplan beinhaltet u.a. Situationsanalysen, in der die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Hauptverkehrsstraßen untersucht werden, eine Ursachenanalyse, eine Abschätzung der Entwicklung ohne Maßnahmen und die Planung von Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte. Neben technisch-organisatorischen Maßnahmen sind auch planerische Maßnahmen zu berücksichtigen, die auf eine günstige Frischluftversorgung abzielen (z. B. Erhalt von Frischluftschneisen und Pflanzung von Straßenbäumen). Das Vorhabengebiet liegt außerhalb der Umweltzone Berlin.

Die zweite Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin wurde am 23. Juli 2019 vom Berliner Senat verabschiedet.

Für die Straßen Bruno-Taut-Straße und Am Falkenberg wurden im Rahmen der Untersuchungen zum Luftreinhalteplan für die Parameter Stickstoffdioxid NO₂ und Feinstaub PM₁₀ geringe Belastungen (Indexwerte unter 1,20) festgestellt⁷. Der berechnete Jahresmittelwert liegt bei PM₁₀ < 28 µg / m³ und bei NO₂ < 38 µg / m³. Beide Werte liegen unterhalb der Jahreshgrenzwerte zum Gesundheitsschutz gemäß EU-Richtlinie.

⁷ Umweltatlas Berlin: Luftreinhalteplan 2011-2017: Szenarien NO₂ Kfz-Verkehr 2015 und Szenarien PM₁₀ Kfz-Verkehr 2015

Im Luftreinhalteplan 2011-2017 werden unter dem Gliederungspunkt 9.1 „Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung“ Maßnahmen zur Luftreinhaltung dargestellt, die in der Stadtentwicklungs-, Freiraum- und Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Darin werden u.a. folgende Maßnahmenziele und Maßnahmen, die für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans anwendbar sind, formuliert:

- Erhalt und möglichst Verbesserung der derzeitigen Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch.
- Berücksichtigung der Faktoren Bebauungsdichte und Freiflächenverteilung sowie von Luftschadstoffquellen als stadtklimatologische Randbedingungen (hier B 96a).
- Erhalt des Straßenbaumbestandes und Pflanzung von neuen Straßenbäumen.
- Erprobung von Fassaden- und Dachbegrünungen.
- Die Vernetzung von Freiflächen soll verbessert, versiegelte, ungenutzte Flächen sollen entsiegelt und begrünt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan leistet einen Beitrag zur verkehrssparenden Raumentwicklung, da mit der Planung brachliegende, bereits erschlossene Innenbereichsflächen wiedergenutzt werden. Zudem besteht eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung, wodurch zur Minderung des motorisierten Individualverkehrs beigetragen werden kann. Mit der Sicherung und dem geplanten Ausbau des Weges Am Wiesenweg als Bestandteil des Radwegekonzepts Treptow-Köpenick werden die Bedingungen für den Fahrradverkehr verbessert und ein Beitrag zur Vernetzung von Freiflächen geleistet. Die derzeitigen Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch bleiben gewahrt. Der das Vorhabengebiet umgebende Straßenbaumbestand bleibt unverändert erhalten. Durch die Anlage von begrünten Freiflächen und Dachbegrünungen sowie den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird die Luftreinhaltung gefördert. Nicht mehr benötigte bebaute und versiegelte Flächen werden, soweit sie nicht neu bebaut werden, abgebrochen, entsiegelt und begrünt.

1.2.2.6 Planungen des Bezirks

Die Planungen des Straßen- und Grünflächenamtes sehen im Bereich der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Verlauf des Weges Am Wiesenweg vor, dass der bestehende Gehweg künftig auch als Radweg fungieren soll. Der dann 3,00 m breite Weg wird voraussichtlich an die Fahrbahn der Straße Am Falkenberg 7-9 angeschlossen. Der öffentliche Am Wiesenweg wurde mittlerweile bereits innerhalb der vorhandenen Breite von 3,00 m neben dem Gehweg auch als Radweg ertüchtigt und gewidmet und ist direkt an die Straße Am Falkenberg angebunden.

1.2.2.7 Flächennutzungsplan Berlin

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809) stellt den gesamten Geltungsbereich als gemischte Baufläche M 2 dar. Auch die angrenzenden Bereiche um den S-Bahnhof Grünau, bis zur Richterstraße sowie nördlich der Straße Am Falkenberg sind als M 2 - Flächen dargestellt.

Nach Norden grenzen jenseits des ehemaligen Bahndamms eine Fläche an, die als Wald dargestellt ist und nach Süden Wohnbauflächen W 4 und W 3 im Bereich der Gartenstadt Falkenberg. Die B 96 a ist als übergeordnete Hauptverkehrsstrasse enthalten.

Des Weiteren ist die Pufferzone des Weltkulturerbes als nachrichtliche Übernahme in diesem Bereich dargestellt.

Die Planung lässt sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln und berücksichtigt dessen umweltrelevante Anforderungen.

1.2.2.8 Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030

Im Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 sind für den Umsetzungszeitraum 2017 bis 2021 und für verschiedene Handlungsfelder Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels dargelegt. Zielsetzung sind Maßnahmen für ein klimaneutrales Berlin. Laut dem Handlungsfeld „Gebäude, Stadtentwicklung, Grün- und Freiflächen“ sollen Maßnahmen der Innenentwicklung mit Priorität umgesetzt und Quartierskonzepte für Bestand und Neubau entwickelt werden. Im Rahmen neu aufzustellender Bauleitpläne ist die Nachverdichtung zu prüfen. Grün- und Freiflächen, die in vielerlei Hinsicht ausgleichend auf das Stadtklima wirken, sollen erweitert und qualifiziert werden. Abgängige Stadt- und Straßenbäume sind durch Neuanpflanzungen mit standort- und klimaangepassten Arten zu kompensieren. Weiterhin sollen Frischluftschneisen erhalten werden, Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung durchgeführt werden, sowie Fassaden und Dachbegrünungen geprüft werden. Die Fassaden – und Dachgestaltung sollen zudem mit Materialien, die eine hohe Albedo⁸ besitzen, ausgeführt werden. Beeinträchtigungen von Boden und Bodenkühlleistung sollen durch bodenschutzfachlichen Ausgleich wie Entsiegelungen entgegengewirkt werden.

Die Planung berücksichtigt, die Anforderungen des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms in einem hohen Maß, da es sich um ein Projekt der Innenentwicklung handelt und das neue Wohnquartier Bestands- und Neubauten umfasst. Der S-Bahnhof Grünau befindet sich in geringer Entfernung. Es werden begrünte Freiflächen angelegt und die Anpflanzung von Bäumen und Dachbegrünungen festgesetzt. Der Verlauf des Plumpengrabens bleibt als Frischluftschneise erhalten. Es wird eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung durchgeführt. Die kleinklimawirksame Bodenkühlleistung wird gesichert, indem bestehende Asphaltflächen entsiegelt werden und gegenüber der Bestandssituation keine zusätzlichen Böden versiegelt werden.

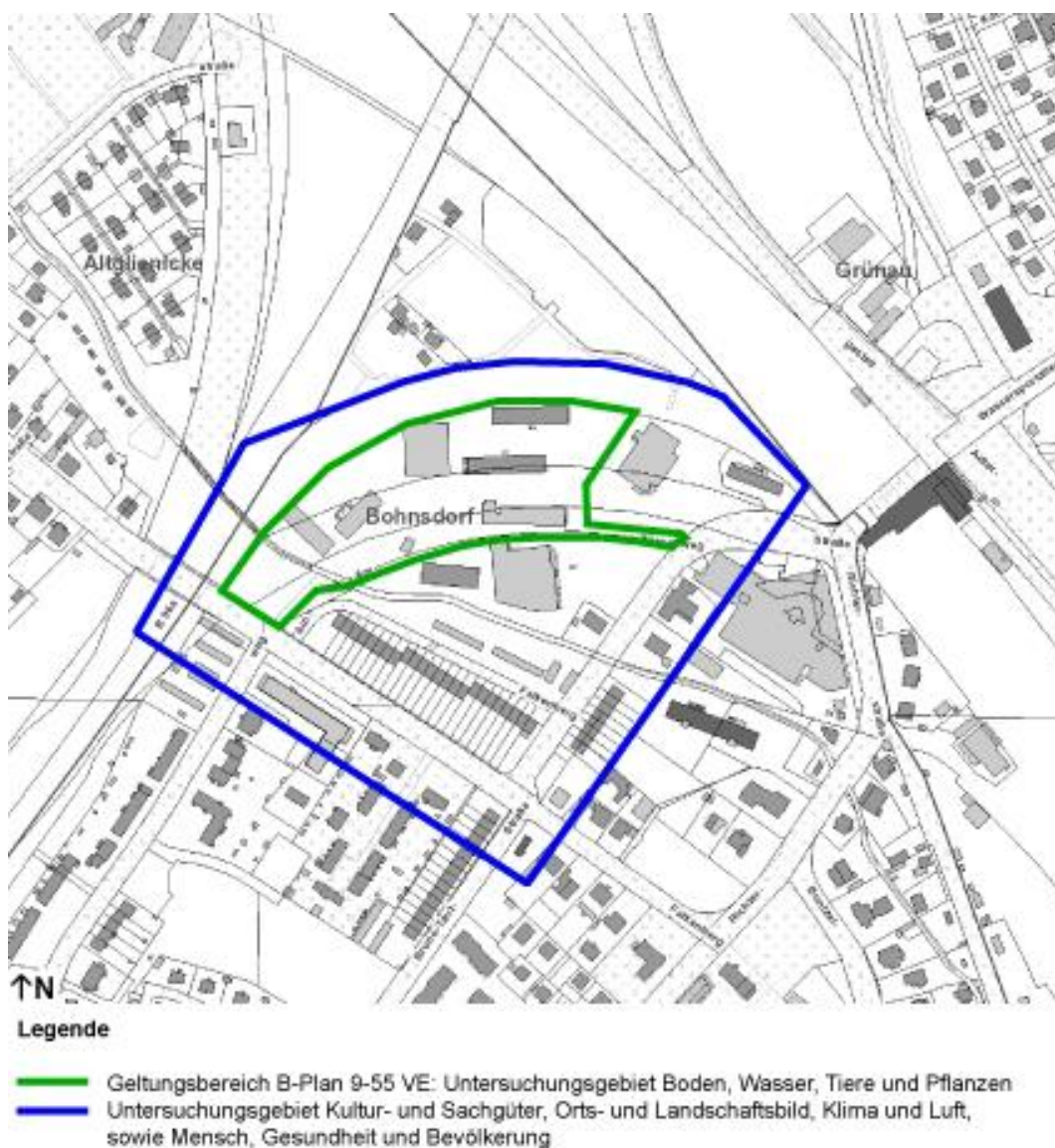
⁸ Die Albedo ist das Maß für das Rückstrahlungsvermögen diffus reflektierender Oberflächen.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, angewandte Methodik

2.1.1 Untersuchungsrahmen

In der Umweltprüfung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-55 VE und die damit vorbereiteten voraussichtlichen Umweltauswirkungen untersucht. Untersucht werden die Auswirkungen auf Menschen und ihre Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kultur- und sonstige Sachgüter, Tiere und Pflanzen, die biologische Vielfalt, Boden und Wasser, auf Klima und Luft sowie auf die Landschaft (Orts- und Landschaftsbild). Die Wechselwirkungen werden im Rahmen der einzelnen Schutzgüter dargestellt.



• Abb. 2: Vorhabengebiet und Untersuchungsrahmen

Quelle: Geoportal Berlin: Allgemeine Liegenschaftskarte Berlin s/w

Die Untersuchungsräume der Schutzgüter wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB näher bestimmt. Die Untersuchungsräume richten sich nach der Reichweite der möglichen Umweltauswirkungen, nach den an das Vorhabengebiet angrenzenden Nutzungen und nach den naturräumlichen Verhältnissen.

Der Untersuchungsrahmen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Untersuchungsrahmen für die Schutzgüter Menschen und ihre Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter, Klima und Luft sowie Landschaft umfasst zusätzlich die Straßen Am Falkenberg und Bruno-Taut-Straße sowie deren anliegende Bebauung.

2.1.2 Untersuchungsmethode

Die Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ und enthält gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. u.a.

- eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands,
- eine Prognose über die Entwicklung und Veränderungen des Umweltzustands,
- geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird für das Vorhaben grundstück nach dem „Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“⁹ durchgeführt. Dazu wird die verbal-argumentative Beurteilung der Eingriffe durch quantitative Bewertungen mittels Wertstufen und Wertzahlen ergänzt.

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans 9-55 VE befindliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung umfasst auf einer Fläche von 0,14 ha den derzeitigen Verlauf des Weges Am Wiesenweg und kleinere Anschlussflächen. Am Wiesenweg soll im Rahmen eines Vorhabens des Straßen- und Grünflächenamtes des Bezirks Treptow-Köpenick an die Straße Am Falkenberg angebunden werden. Die Fläche ist nicht Bestandteil der Planungen der Vorhabenträgerin. Da es sich hierbei lediglich um eine bauliche Ergänzung eines bestehenden asphaltierten Weges handelt, wird der Eingriff gering ausfallen und der erforderliche Ausgleich in der weiteren Entwurfsplanung des Straßen- und Grünflächenamtes verbal-argumentativ bzw. im Rahmen der Baumschutzverordnung abgeleitet.

2.2 Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Erholung, Schadstoffe, Lärm)

Wohnen und Erholung

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch stehen Fragen des Wohlbefindens, der Gesundheit und der Wohn- und Erholungsnutzung im Vordergrund. Gegenstand der Betrachtung sind

⁹ Köppel et al: Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin; i.A. der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I E 1 Landschaftsplanung / Eingriffsregelung (Berlin 2004, 2012 und Aktualisierung Mai 2013 und November 2017)

mögliche Beeinträchtigungen durch schädliche Immissionen (v.a. Lärm) und Beeinträchtigungen der Wohn- und Erholungsnutzung, die durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verursacht werden können.

Auf dem Vorhabengrundstück befanden sich Gewerbegebäude aus den 1970er und 1980er Jahren. Mit Aufgabe der gewerblichen Nutzung lagen die Flächen über mehrere Jahre brach. Nach längerem Leerstand wurden die auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen baulichen Anlagen bis auf zwei mehrgeschossige Gebäude 2016/2017 abgerissen. Die beiden Bestandgebäude wurden grundlegend saniert und modernisiert und werden seit 2017 als Hotel (City Green Hotel) mit rd. 160 Mini-Apartments genutzt.

Das direkte Umfeld des Vorhabengebiets ist vor allem von gewerblichen Bauflächen mit großflächigem Einzelhandel (Lidl, Netto) geprägt. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt in der Straße Am Falkenberg mit einer Reihenhausbauung sowie in der Bruno-Taut-Straße 10/12 mit einem Mehrfamilienhaus.

Im Vorhabengebiet und direkt angrenzend befindet sich derzeit keine öffentliche Grün- und Erholungsfläche; in der näheren Umgebung jedoch die öffentliche Grün- und Erholungsfläche Falkenberg.

Der Plumpengraben verläuft im Vorhabengebiet teilweise verrohrt und teilweise offen. Der offene Abschnitt wurde 2016 saniert und umgestaltet und weist mit Rasen und Staudenanpflanzungen begrünte Begleitflächen auf, diese haben derzeit keine Funktion als Erholungsfläche.

Der am südlichen Geltungsbereich verlaufende Weg Am Wiesenweg verbindet die Bruno-Taut-Straße und die Straße Am Falkenberg und erfüllt damit eine wichtige Funktion für die Erschließung im Gebiet (offiziell Gehweg mit inoffizieller Nutzung als Radweg). Er ist Bestandteil des Radwegekonzepts Treptow-Köpenick.

Lufthygiene

Im Berliner Umweltatlas (Klimafunktionen 2005 und Planungshinweiskarte Klima 4.11.1 / 2015) wird das Vorhabengebiet als bioklimatisch bzw. thermisch günstiger Siedlungsraum dargestellt. Südlich des Vorhabengebiets und südlich der Straße Am Falkenberg verläuft eine weitgehend thermisch induzierte Luftleitbahn, die weiterführend nach Altglienicke ausgerichtet ist. Das gewerbliche geprägte Umfeld zwischen Vorhabengebiet und S-Bahnhof Grünau wird im Umweltatlas als bioklimatisch weniger günstiger Siedlungsraum dargestellt. Die verkehrsbedingten Luftbelastungen der umliegenden Straßen B 96 a, Bruno-Taut-Straße und Am Falkenberg werden im Umweltatlas als gering dargestellt (Karte 0.3.11.2 Verkehrsbedingte Luftbelastung). Laut Berliner Luftreinhalteplan liegen die berechneten Jahresmittelwerte der Parameter Stickstoffdioxid NO₂ und Feinstaub PM₁₀ unterhalb der Jahresgrenzwerte zum Gesundheitsschutz gemäß EU-Richtlinie.

Lärm

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Nordwesten von den Schallemissionen der B 96 a betroffen, in geringerem Maße von der Straße Am Falkenberg bzw. Bruno-Taut-Straße sowie der Richterstraße im Bereich der Unterführung am S-Bahnhof Grünau. Ebenfalls zu berücksichtigen sind die Schallemissionen des Schienenverkehrs. Bezüglich des Fluglärms ist tags mit einer Einhaltung des Orientierungswertes zu rechnen, während es nachts zu Überschreitungen bis zu 5 dB kommen kann. Genaue Aussagen sind derzeit nicht möglich, da das Prognosemodell der Flughafengesellschaft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine genauen Schallpegel berechnet und nur eine pauschale Angabe zum Dauerschallpegel liefert. Neben den Geräuscheinwirkungen der unterschiedlichen Verkehrsträger sind zusätzlich die Emissionen der umliegenden und im Vorhabengebiet vorhandenen Gewerbeeinrichtungen (Lidl, Netto, Taut Passage, Hotel City Green Berlin) von Relevanz. Die Ergebnisse und Anforderungen der schalltechnischen Untersuchungen für die Errichtung der neuen Wohnquartiere sind im entsprechenden Kapitel zur Prognose des Umweltzustands dargestellt.

2.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

2.2.2.1 Biotoptypen und Vegetationsstrukturen

Im Rahmen der 2016 durchgeführten Biotoptypenkartierung wurde der Biotopbestand des Geltungsbereichs und angrenzender Bereiche flächendeckend erfasst. Auf den brach gebliebenen Gewerbeflächen kommen überwiegend mit Gebäuden bebaute und großflächig versiegelte Freiflächen mit Straßen und Parkplätzen vor. Die sonstigen Flächen weisen spontan aufgewachsene ruderalen Gras- und Staudenfluren sowie ruderalen Gehölzbestände auf. Der Bestand mit Einzelbäumen wurde im Rahmen der früheren Freiraumgestaltung überwiegend gärtnerisch angepflanzt. Dominierende Baumarten der Gehölzbestände sind Spitzahorn und Eiche.

Der Plumpengraben verläuft im Vorhabengebiet teilweise verrohrt und teilweise offen. Der offene Abschnitt wurde 2016 saniert und weist begleitende begrünte Flächen mit jungen Rasenansaat und bereichsweise Altbaubestand auf. Im Bereich der unteren Böschung wurden nahe der Mittelwasserlinie initiale Uferstauden angepflanzt.

Baumbestand / Bäume

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden insgesamt 75 Bäume erfasst. Davon sind 69 Bäume nach der Berliner Bauschutzverordnung (BaumSchVO Bln) geschützt. Die geschützten Bäume umfassen zum überwiegenden Teil die Arten Spitzahorn und Stieleiche. Daneben kommen mit jeweils kleineren Anteilen Gemeine Rosskastanie, Winter-Linde, Eschenahorn, Hänge-Birke, Robinie, Feldahorn, Silber-Pappel und Schwarz-Erle vor.

2.2.2.2 Tierwelt und die biologische Vielfalt

Im Rahmen der Bestandserfassung der Tierwelt wurden im Jahr 2016 fachgutachterliche Bestandserfassungen für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und altholzbewohnende Käfer durchgeführt. Der erforderliche Untersuchungsumfang wurde bereits im Vorfeld 2016 mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Treptow-Köpenick abgestimmt.

Avifauna / Vogelwelt

Im Rahmen der avifaunistischen Untersuchungen zur Sanierung und Abbruch von Gebäuden wurden im Jahr 2015 am zu sanierenden und abzubrechenden Gebäudebestand 23 Brutplätze von überwiegend Haussperlingen, Mauerseglern und Hausrotschwänzen festgestellt. Die nachgewiesenen Nistplätze befinden sich insbesondere in Plattenfugen.

Im Rahmen der Untersuchungen 2016 wurden im Gebiet (einschließlich Bahndamm) 9 Brutvogelarten mit 19 Brutrevieren nachgewiesen. Im Einzelnen kamen Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Möchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkehlchen, Star und Zaunkönig vor.

Nahezu alle nachgewiesenen Arten sind weit verbreitet, häufig und nicht gefährdet. Die Artenzahl und die Zahl der nachgewiesenen Brutvogelreviere sind als eher gering zu bewerten. Zumeist handelt es sich um Ubiquisten, die eine Vielzahl von verschiedenen Lebensräumen besiedeln. Als Brutvogelart der Roten Liste Berlins oder Vorwarnliste war nur mit einem Brutpaar die Bachstelze (Vorwarnliste Berlin) nachzuweisen (Witt & Steiof 2013, Südbeck et al. 2009). Alle genannten Arten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz „besonders geschützt“.

Fledermausfauna

Auf der Vorhabenfläche boten die beiden in Sanierung befindlichen Bestandsgebäude vor Sanierungsbeginn Zwergfledermäusen ein großes Quartierangebot. Im Rahmen der Fledermausuntersuchungen wurden im Jahr 2015 18 Nischen festgestellt, die als Fledermausnistplätze genutzt werden können.

Während der zusätzlichen Fledermauserfassungen 2016 wurde festgestellt, dass das Vorhabengebiet für Fledermäuse stellenweise geeignete Jagdgebiete bietet. Ihr Vorkommen wird offenkundig durch das Quartierangebot in der unmittelbaren Umgebung begünstigt, so dass die Flugaktivität von Zwergfledermäusen zur Ausflugszeit hoch ist.

Reptilien und Amphibien

Im Vorhabengebiet wurden im Rahmen der im Jahr 2016 durchgeführten Erfassungen auf kleineren Teilflächen von lichten Baumbeständen und Ruderalfluren mehrere Zauneidechsen gefunden. Weiterhin wurden keine Blindschleichen, Ringelnattern und Amphibien nachgewiesen.

Baumbewohnende Käfer (Heldbock und Eremit)

Der ältere Baumbestand, insbesondere die starkstämmigen Eichen im zentralen Bereich, wurde auf Vorkommen von Heldbock und Eremit fachgutachterlich untersucht. Im Ergebnis wurden Heldbock und Eremit nicht nachgewiesen.

2.2.3 Schutzgut Boden / Altlasten

Der Boden im Vorhabengebiet aufgrund seiner intensiven gewerblichen Vornutzung in seinem gesamten Aufbau stark überformt und nach Angaben aus dem Umweltatlas zu einem sehr großen Teil überbaut oder versiegelt (Karte 01.02, Stand 2012). Der Versiegelungs-

grad wird mit 40-50% angegeben, liegt tatsächlich jedoch aufgrund der durchgeführten Geländevermessung bei ca. 60%. Die unversiegelten Flächen bestehen aus anthropogenen Aufschüttungen.

Altlasten

Der Vorhabenbereich ist nach Auskunft der Bodenschutzbehörde des Bezirks Treptow-Köpenick nicht in das Bodenbelastungskataster (BBK) eingetragen und es liegen auch keine Hinweise auf umweltgefährdende Nutzungen vor.

Im Rahmen des 2016 erstellten Gutachtens zur Erkundung des Untergrunds¹⁰ wurde eine Beurteilung des Untergrunds auf Schadstoffgehalte durchgeführt. Demnach werden die Auffüllungsböden als Material der Kategorie Z 1.2 nach LAGA eingestuft. Dabei können lokal höhere Schadstoffgehalte nicht ausgeschlossen werden. Der geogene Untergrund zeigt keinerlei erhöhte Schadstoffgehalte und hält die Grenzwerte der Kategorie Z 0 nach LAGA ein.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich befindet sich ein kurzer Abschnitt des Plumpengrabens, der teilweise verrohrt und teilweise offen verläuft. Der offene Bereich ist mit Sohlplatten befestigt, wurde 2016 innerhalb seines V-förmigen Profils umgestaltet und im unteren Böschungsbereich mit Gewässerstaude bepflanzt. Der Graben ist ein fließendes Gewässer zweiter Ordnung, dient als Vorflut für die Oberflächenentwässerung und mündet in den Teltowkanal.

Grundwasser

Der Flurabstand des Grundwassers wird im Umweltatlas (Karte 02.07 Flurabstand des Grundwassers, Stand 2009) überwiegend mit 2,50 - 3,00 m angegeben. Im östlichen Bereich liegt der Grundwasserflurabstand bei 1,50 - 2,00 m sowie kleinflächig bei 1,50 m.

Niederschlag und Versickerung

Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 547 mm. Die Versickerung aus Niederschlägen beträgt laut Umweltatlas ca. 150 - 200 mm pro Jahr, sie liegt damit im mittleren Bereich (Karte 02.13.2 Versickerung aus Niederschlägen). Die Grundwasserneubildung beträgt ebenfalls ca. 150 - 200 mm pro Jahr (Karte Grundwasserneubildung 2012). Der Gesamt-abfluss aus Niederschlägen beträgt 350 – 400 mm pro Jahr (Karte 2.13.3 Gesamtabfluss aus Niederschlägen). Das Niederschlagswasser versickert derzeit in den Vegetationsflächen oder wird abgeführt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

2.2.5 Schutzgut Klima / Luft (Luftschadstoffe)

Im Berliner Umweltatlas (Karte 4.11.1 Klimafunktionen 2005) das Vorhabengebiet als bioklimatisch günstiger Siedlungsraum dargestellt. Südlich des Vorhabengebiets und südlich

¹⁰ Geoteam GmbH: Erkundung des Untergrundes Bruno-Taut-Straße 6 in 12524 Berlin-Günau, Akt.Z. 16/078, Berlin 31.10.2016

der Straße Am Falkenberg verläuft zudem eine überwiegend thermisch induzierte Luftleitbahn, die weiterführend nach Altglienicke ausgerichtet ist und zum lokalen Luftaustausch beiträgt. Die neuen gewerblichen Bauflächen im östlichen und südlichen Umfeld stellen dagegen aufgrund hoher Baudichte und Versiegelungen sowie geringer Vegetation bioklimatische Belastungsbereiche dar, die laut Umweltatlas als weniger günstiger Siedlungsraum einzustufen sind.

Die verkehrsbedingten Luftbelastungen der umliegenden Straßen B 96 a, Bruno-Taut-Straße und Am Falkenberg werden im Umweltatlas als gering dargestellt (Karte 0.3.11.2 Verkehrsbedingte Luftbelastung). Laut Berliner Luftreinhalteplan liegen die berechneten Jahresmittelwerte der Parameter Stickstoffdioxid NO₂ und Feinstaub PM₁₀ unterhalb der Jahreshgrenzwerte zum Gesundheitsschutz gemäß EU-Richtlinie.

2.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild des Vorhabengebiets wurde zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 2016 vor allem von den Gewerbebrachen mit längerer Zeit ungenutzten Gebäuden, Garagen, Straßen, Lager- und versiegelten Freiflächen geprägt (Gesamtbebauung und Versiegelung ca. 60%). Besonders ortsbildprägend war ein ca. 40 m hoher, nicht mehr in Betrieb befindlicher Industrieschornstein, der zusammen mit anderen nicht mehr benötigten Gebäuden 2017 abgebrochen wurde. Zwei mehrgeschossige Bestandsgebäude wurden zwischenzeitlich saniert und werden seit 2017 als Hotel genutzt. Die Freiflächen sind heute überwiegend von Ruderalfluren und teils älterem Baumbestand geprägt.

Hervorzuheben ist der Plumpengraben, der im westlichen Geltungsbereich durch einen Geländeeinschnitt und Altbaumbestand zur Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes beiträgt. Der Weg Am Wiesenweg verläuft als Fußweg an der südlichen Grundstücksgrenze des Vorhabengebiets.

In der Karte „Landschaftsbild“ des Landschaftsprogramms Berlins wird der Geltungsbereich als siedlungsgeprägter Bereich dargestellt.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der vorhabenbezogene B-Plan 9-55 VE liegt in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Sechs Siedlungen der Berliner Moderne“ – Teilbereich „Gartenstadt Falkenberg von Bruno Taut“. Die sich aus dem UNESCO-Übereinkommen zum Schutz des Kultur- und Naturerbes vom 21. Januar 1972 und aus dem Berliner Denkmalschutzgesetz (Bln DSchG) ergebenden Belange sind im Planverfahren zu beachten und zu berücksichtigen.

Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich selbst keine denkmalgeschützten Gebäude oder archäologischen Bodendenkmäler.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Vorhabengebiet ist als Innenbereichsfläche auf Grundlage von § 34 BauGB zu bewerten. Ohne Umsetzung des Bebauungsplans wäre die heutige Nutzung der sanierten Bestandsgebäude 8 und 9 als Hotel möglich. Der weitere ehemals gewerblich genutzte brachgefallene Bereich würde sich ebenfalls als gewerbliche Baufläche mit mittlerem Grünanteil entwickeln lassen.

Ohne Neubebauung würden sich auf den unversiegelten und ungenutzten Brachflächen zunehmend Gebüsch und waldartige Gehölzbestände entwickeln. Die Funktion des Plumpengraben als Vorfluter und für den Biotopverbund bliebe unverändert erhalten. Nachteilige Umweltauswirkungen wären hierdurch nicht zu erwarten.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung einschließlich der Betrachtung der abriß-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen

Die Grundlage für die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bildet der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE.

2.4.1 Auswirkungen auf den Flächenverbrauch

Der Geltungsbereich befindet sich in einem ehemaligen Gewerbegebiet mit bebauten, versiegelten sowie aufgeschütteten Flächen, die insgesamt ca. 2,36 ha umfassen. Für die Nachnutzung als Wohnstandort werden keine bislang unbebauten oder nicht anthropogen überprägten Flächen in Anspruch genommen. Der Plumpengraben wird unverändert im bestehenden Bachbett verlaufen.

2.4.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit einschließlich der Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Bioklima und Lufthygiene

Die Lage des Vorhabengebiets im stadtklimatisch günstigen Bereich (Umweltatlas Berlin) und der Anteil von Bäumen und begrünten Flächen bewirken, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Gesundheit des Menschen vermieden werden. Es ist zu erwarten, dass die bioklimatische Belastung auch bei einer vorhabenbedingten Zunahme der Bebauung nur gering sein wird. Die Erhaltung eines Teils der Bäume, die Anlage neuer Grünflächen, Pflanzgebote (Anpflanzung von Bäumen, extensive Dachbegrünung) sowie die Gehölzbestände des angrenzenden Bahndamms werden sich kleinklimatisch ausgleichend auswirken. Es ist zudem davon auszugehen, dass die im Berliner Luftreinhalteplan berechneten Jahresmittelwerte der Parameter Stickstoffdioxid NO₂ und Feinstaub PM₁₀ auch zukünftig deutlich unterhalb der Jahressgrenzwerte zum Gesundheitsschutz gemäß EU-Richtlinie liegen werden.

Lärm, Schallschutz

Als Grundlage für die Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz diene die schalltechnische Untersuchung des ABH Akustikbüro Hoffmeier von 2018.

Die Planung reagiert auf die Lärmbelastung durch einen lärmrobusten Städtebau, bei dem eine relativ geschlossene Bebauung (Gebäude 1, 2 und 8) eine Abschirmung zur Hauptlärmquelle, der B 96 a und der Bahntrasse bewirkt. Die Anordnung und Höhenentwicklung der Neubauten wurde so konzipiert, dass die Schalleinwirkung sowohl auf die Freiflächen wie auch auf die übrigen Gebäude so gering wie möglich ist.

Die schalltechnische Untersuchung kommt danach zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der durch den Bebauungsplan festgesetzten Bebauung an den schallexponierten Gebäudeseiten (insbesondere bei Gebäude 1 und 2, stellenweise auch bei Gebäude 8) Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm von etwa 50 bis über 60 dB(A) tags zu rechnen ist. Auch nachts ist mit hohen Werten von stellenweise bis 60 dB(A) an den Gebäuden 1 und 2 zu rechnen. Damit werden nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung hier die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) punktuell um bis zu 14 dB(A) tags und um bis zu 21 dB(A) nachts überschritten. Die Abschirmung durch die genannten Gebäude bewirkt aber auch, dass der größte Teil des Innenbereichs lärmverträglich ist (< 55 dB(A) tags und < 45 dB(A) nachts).

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen kommen im vorliegenden Fall nicht in Betracht. Lärmschutzwände oder -wälle in den erforderlichen Höhen wären technisch nicht wirtschaftlich realisierbar und würden zudem eine erhebliche Beeinträchtigung für das Landschaftsbild darstellen. Der Schutz der Bewohner gegen Verkehrslärm ist in den lärm betroffenen Gebäudebereichen durch passive Schallschutzmaßnahmen und entsprechende Grundrissorganisation zu erreichen, der durch entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan sicher zu stellen ist.

Um trotz der zum Teil hohen Beurteilungspegel ausreichend niedrige Innenpegel in den Gebäuden zu erreichen, werden an den lärmexponierten Seiten der Gebäude 1, 2, 3, 7, 8 und 9 Schalldämmmaße festgesetzt, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten und 40 dB(A) in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird. Zudem werden im Bereich von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Gebäude 1, 2, 3, 7, 8 und 9 teilweise schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen vorgesehen, sodass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum bzw. den Räumen nicht überschritten wird. 30 dB(A) ergeben sich als Beurteilungspegel für die Nacht nach der 24. BImSchV für Räume, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden.

Weiterhin wird für das Gebäude 2 festgesetzt, dass zum Schutz vor Verkehrslärm bei Wohnungen entlang der Linie HIJK mindestens ein Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu drei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens zwei Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen) mit Fenstern von der lärmbelasteten Seite abgewandt sein müssen.

Die erforderliche Abschirmung der inneren Bereiche des Gebietes, die wesentliches Element des Schallschutzkonzeptes ist, setzt zwingend die Errichtung der Gebäude 1 und 2 voraus. Ohne diese beiden Gebäude wären insbesondere bei den Gebäuden 5, 6 und 7 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht einzuhalten. Aus diesem Grunde wird die Aufnahme der baulichen Nutzung in den Gebäuden 3, 4, 5, 6 und 7 an die Errichtung der Gebäude 1 und 2 gebunden.

Zum Schutz vor Gewerbelärm der beiden östlich bzw. südöstlich benachbarten Einzelhandelsbetriebe werden für die Gebäude 3 und 4 für Fenster der schallzugewandten Fassadenseiten Festverglasungen vorgesehen. Fenster von zu den Linien OPQ bzw. TUV orientierten Aufenthaltsräumen sind nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Lüftung auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes im Außenraum ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tagzeitraum auf den Freiflächen nicht überschritten werden. Besonders schutzbedürftige Außenräume (Gärten, Terrassen) können somit im gesamten Baugebiet mit Ausnahme des nordwestlichen Grundstücksrandes vor den Gebäuden 1, 2 und 8 angelegt werden, ohne dass sie einer relevanten Schall-Immissionsbelastung ausgesetzt sind.

Erholungsnutzungen

Innerhalb des neuen Wohnquartiers werden begrünte Freiflächen angelegt, die der wohnungsnahen Freiraum- und Erholungsnutzung dienen werden. Durch die Anlage mehrerer Kinderspielplätze, die öffentlich zugänglich sind, wird der erforderliche Bedarf an Kinderspielplätzen gedeckt.

In der näheren Umgebung befindet sich in einem Abstand von weniger als 500 m die öffentliche Grünfläche Falkenberg, wodurch weitere wohnungsnaher Erholungsflächen für die Menschen des neuen Wohnquartiers zur Verfügung stehen.

Erschütterungen und elektromagnetische Felder

Der Abstand des Vorhabengebiets zu in Betrieb befindlichen Bahntrassen beträgt zur westlich gelegenen Trasse zum Flughafen BER ca. 35 m und zur nordöstlichen Trasse Richtung Königs-Wusterhausen ca. 140 m. Die Entfernung ist so groß, dass keine relevanten Erschütterungen und Auswirkungen von elektromagnetischen Feldern auf das Vorhabengebiet zu erwarten sind.

2.4.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

2.4.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Biotoptypen, Bäume

Mit der Umsetzung der Planung wird das derzeit brachgefallene und davor gewerblich genutzte Vorhabengebiet zu einem Wohngebiet entwickelt. Es wird zu 63% überbaut oder versiegelt (einschließlich der zu erhaltenden Bestandsbebauung und Bestanderschließung). Die begrünten Flächen werden 37% des Areals umfassen (einschließlich der zu erhaltenden Bestandsbegrünung).

Gegenüber der Bestandssituation wird der Anteil der begrünten Flächen bzw. Biotope geringfügig um 381 m² zunehmen. Dies entspricht der Zunahme der Bebauung und Versiegelung.

Es gehen überwiegend Biotoptypen der ruderalen Gras- und Staudenfluren und der ruderalen Gebüsche sowie Bäume verloren. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden mit gärtnerischer Vegetation neu begrünt, indem Rasen- und Wiesenflächen angelegt sowie Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Ein Teil der zu erhaltenden Bestandsbäume und der Plumpengraben werden in die Begrünung integriert. Weiterhin werden die Teilflächen der Tiefgaragen, die unterhalb von Freiflächen liegen, gemäß textlicher Festsetzung mit einer 60 cm starken Erdschicht abgedeckt und begrünt. Die Gebäude 1-7 erhalten extensive Dachbegrünungen, wovon die Dächer der Gebäude 1 und 2 als Retentionsdach

ausgebildet werden. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die negativen Umweltauswirkungen durch Vegetationsverluste zu verringern und zu kompensieren.

Die vorhandenen Bäume gehen aufgrund der gewählten Baukörper- und Straßenlagen zu ca. zwei Dritteln verloren; dies betrifft vor allem Bäume im Bereich der Baufelder und im Bereich Am Wiesenweg. Demgegenüber werden ca. ein Drittel der Bestandsbäume erhalten; dies betrifft einen Großteil der älteren Bäume am und im nahen Umfeld des Plumpengrabens und verschiedene Einzelbäume im Bereich der Baufelder. Zur Neubegrünung mit Bäumen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfangreiche Baumanpflanzungen festgesetzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die anlage- und baubedingten Verluste von Biotopen und Bäumen durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Vorhabengebiet minimiert und weitgehend kompensiert werden.

Während der Wohnnutzungen ist nicht mit erheblichen nachteiligen betriebsbedingten Auswirkungen auf die dann neu angelegten Freiflächen und den Gehölzbestand der Wohngebiete sowie die Vegetation entlang des Plumpengrabens zu rechnen.

Auswirkungen der Grundwasserhaltung auf den Baumbestand

Während der Bauzeit wird für die Errichtung der Kellergeschosse und der Tiefgarage eine Grundwasserhaltung erforderlich. Gemäß des Konzeptes zur Grundwasserabsenkung¹¹ soll die Wasserhaltung in neun zeitlich versetzten Bauabschnitten durchgeführt werden. Bei einer jeweiligen Bauzeit und Wasserhaltung von 30 Kalendertagen beträgt die jeweilige Gesamtfördermenge 20.412 m³ (insgesamt über alle neun Bauabschnitte 183.708 m³).

Bei Zugrundlegung des Konzeptes zur Grundwasserhaltung ist davon auszugehen, dass es nicht zu nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen der zu erhaltenden Bäume kommt. Sollten während der Wasserhaltung dennoch Anhaltspunkte für Schädigungen an Bäumen vorliegen (wie Welken der Blätter, frühzeitiger Laubfall), sind frühzeitig geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie gezielte Wässerung der Bäume zu ergreifen.

Avifauna / Vogelwelt

Mit Realisierung der baulichen Festsetzungen werden bau- und anlagebedingt die von Brachflächen geprägten Lebensraumstrukturen für die Vogelwelt zum Großteil verloren gehen. Die neuen Strukturen mit Gebäuden und gärtnerisch gestalteten Freiflächen werden, wenn auch in eingeschränktem Umfang, erneut Lebensraumfunktionen für die Avifauna erfüllen können. Hierbei wird zunächst der innerhalb des Wohnquartiers zu erhaltende Altbau- und Baumbestand Lebensstättenfunktionen übernehmen. Eingriffe in den Plumpengraben und den an das Vorhabengebiet anschließenden waldartigen Bahndamm werden vermieden, wodurch diese Bereiche in ihrer Funktion für die Vogelwelt erhalten bleiben. Durch die Anlage von begrünten Freiräumen, die Pflanzung von neuen Bäumen und Sträuchern wird das neue Wohnquartier auch zukünftig Ansitz-, Nist-, Nahrungs- und Brutplätze für Vögel bieten und somit den Lebensstättenverlust kompensieren. Durch das fachgutachterlich geplante Anbringen einer Vielzahl von Nisthilfen an den Gebäudefassaden werden verlorengehende Niststätten von Höhlen- und Gebäudebrütern ausgeglichen.

¹¹ Dankwart Klein Grundbau GmbH: Konzept zur Grundwasserabsenkung, BV: Bruno-Taut-Straße 6 in 12524 Berlin, Wohnpark Gartenstadt Grünau, Velten 17.05.2018

Weiterhin ist während der Bauphase mit Funktionsbeeinträchtigungen der Vogelwelt durch Lärm- und Lichtimmissionen sowie Betriebsamkeit zu rechnen. Dabei werden vor allem die empfindlicheren Vogelarten in die ungestörten Habitatstrukturen außerhalb des Vorhabengebiets mit Gärten und dem waldartig aufgewachsenen Bahndamm ausweichen. Da die Störungen zeitlich befristet sind und keine der nachgewiesenen Arten durch die Baumaßnahme in ihrem Bestand gefährdet wird, werden diese baubedingten Beeinträchtigungen der Vogelwelt als nicht erheblich eingestuft.

Zauneidechsen

Im Rahmen der Planaufstellung zeigte sich, dass die im Vorhabengebiet festgestellte Kleinstpopulation mit Zauneidechsen nicht im Gebiet erhalten werden kann, da der Bezirk Treptow-Köpenick der städtebaulichen Entwicklung Vorrang einräumt und keine als Habitat nutzbare Freiflächen im Vorhabengebiet zur Verfügung steht. In Abstimmung mit der obersten Naturschutzbehörde wurde entschieden, dass die Zauneidechsen vor Baubeginn in ein Habitat außerhalb des Vorhabengebiets umgesiedelt werden. Da sich trotz intensiver und langwieriger Suche im Bezirk Treptow-Köpenick und in anderen Bezirken keine geeignete Aussetzungsfläche finden ließ, werden die Tiere auf geeigneten Flächen in der Döberitzer Heide (Landkreis Havelland) neu angesiedelt. Die Heinz-Sielmann-Stiftung, die Eigentümerin der Flächen ist, wird die Aussetzungsflächen herrichten und langfristig unterhalten. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung zum Abfangen und zur Umsetzung der Zauneidechsen wurde seitens der oberen Naturschutzbehörde erteilt.

Fledermäuse

Das derzeit als Jagdrevier der Zwergfledermaus genutzte Vorhabengebiet wird auch nach Umsetzung der Planung im Wesentlichen als Jagdrevier nutzbar sein, da im zentralen Bereich eine größere unbebaute Freifläche geplant ist. Durch den Erhalt eines Teils der Altbäume und die Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern wird dazu beigetragen, das Nahrungs- und Insektenangebot für Fledermäuse zu sichern. Durch das Anbringen einer Vielzahl von Nisthilfen an den Gebäudefassaden werden die Zerschneidung des Jagdreviers und verlorengelassene Niststätten von Fledermäusen kompensiert. Daher ist durch die Anlage und den Betrieb des neuen Wohnquartiers nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Fledermausfauna zu rechnen.

2.4.3.2 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Wirkungsgefüge des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE befinden sich keine Natura 2000 Gebiete, sodass nicht mit Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000 Gebieten zu rechnen ist.

2.4.4 Schutzgut Boden

Mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE wird der Anteil der geplanten Bebauung und Versiegelung im Vorhabengebiet im Vergleich zur Bestandssituation geringfügig um 381 m² zunehmen. Die geplante Versiegelung beträgt absolut 1,36 ha und umfasst 61% des Vorhabengebiets (einschließlich unterirdischer Versiegelungen durch Tiefgaragenanteil). Die Neuversiegelung erfolgt auf den Böden des alten Gebäude- und Straßenbestands oder auf Böden, die durch die Vornutzungen bereits stark anthropogen überprägt sind.

Nach Fertigstellung und während der Nutzung des neuen Wohnquartiers sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Altlasten

Da nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Altlasten vorhanden sind, sind Konflikte im Rahmen der beabsichtigten Wohnnutzungen nicht zu erwarten. Sollten im Rahmen der Bauausführung Altlasten festgestellt werden, werden diese saniert.

2.4.5 Schutzgut Wasser

Gemäß des Entwässerungskonzeptes der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH (Stand 07.09.2017) wird das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans anfallende Niederschlagswasser vollständig im Vorhabengebiet versickert oder es verdunstet. Hierzu tragen Versickerungsmulden, Dachbegrünungen, Retentionsdächer und Versickerungspflaster bei. Dies führt dazu, dass das Niederschlagswasser ca. zur Hälfte versickert und ca. zur Hälfte verdunstet. Oberflächenabfluss in die Kanalisation oder den Plumpengraben wird vermieden.

Im Bereich des Plumpengrabens bleiben die Indikatoren für Oberflächenabfluss, Versickerung und Verdunstung unverändert, da in diesem Bereich keine baulichen Veränderungen geplant werden.

Laut des Gutachtens zur Erkundung des Untergrunds (vgl. Geoteam GmbH, 31.10.2016) ist der Untergrund für eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geeignet.

Wasserhaltung während der Bauzeit

Während der Bauzeit wird für die Errichtung der Tiefgarage und der Kellergeschosse eine Grundwasserhaltung erforderlich. Gemäß des Konzeptes zur Grundwasserabsenkung¹² soll die Wasserhaltung mittels einer Kleinfilteranlage erfolgen. Die Ableitung des Wassers wird im Rahmen der Bauantrags- und wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren nach §§ 2 und 3 WHG geregelt.

Die Grundwasserhaltung führt während der Bauphase zu einer räumlich begrenzten Störung des örtlichen Wasserhaushalts, da das Grundwasser in einem Umkreis von ca. 46 m abgesenkt wird. Da die Wasserhaltung andererseits bauabschnittsweise erfolgt und jeweils auf 30 Kalendertage befristet ist, ist jedoch anzunehmen, dass das Grundwasserdargebot nicht nachhaltig und erheblich beeinträchtigt wird. Die nächstgelegenen Wasserschutzgebiete Johannisthal und Friedrichshagen liegen mit ihren Schutzgebietszonen außerhalb des Einwirkungsbereichs der Grundwasserabsenkung.

Zur Feststellung der Grundwasserqualität und zur Entscheidung der Ableitungsart wird das Grundwasser mit Beginn der Grundwasserabsenkungen durch ein für Grundwasserbeprobungen und -analytik akkreditiertes Labor auf die relevanten Parameter hin untersucht.

¹² Dankwart Klein Grundbau GmbH: Konzept zur Grundwasserabsenkung, BV: Bruno-Taut-Straße 6 in 12524 Berlin, Wohnpark Gartenstadt Grünau, Velten 18.05.2018

Die Wasserführung des Plumpengrabens wird ebenfalls nicht nachteilig beeinflusst, da der Graben in Sohlshalen verläuft und damit gegenüber der Absenkung abgeschildert ist und baubedingt nicht trockenfallen wird.

Plumpengraben

Der Plumpengraben bleibt einschließlich seines Gewässerrandstreifens als Fließgewässer erhalten und wird wie bisher uneingeschränkt als Vorflut der Oberflächenentwässerung dienen. Die wasserwirtschaftliche Abflussfunktion wird nicht beeinträchtigt. Die Entfernung des Wohnhauses 2 beträgt gemäß festgesetzter Baugrenze an der nächstgelegenen Stelle ca. 11 m zur Grabensohle, wodurch ein verträglicher Bauabstand zum Graben eingehalten wird. Zudem wird gemäß textlicher Festsetzung vorgesehen, dass der Verlauf des Plumpengrabens in einem Abstand von 7 m von jeglicher anderen Bebauung und Nebenanlagen freizuhalten ist.

Gemäß dem fachgutachterlichen Entwässerungskonzept wird das Regenwasser auf den Grundstücken versickert, sodass keine Einleitungen in den Plumpengraben erfolgen. Somit ist zu erwarten, dass durch das Vorhaben anlage-, bau- und betriebsbedingt nicht nachteilig in das Gewässer und den Gewässerrandstreifen eingegriffen wird.

Durch eine Festsetzung zur Erhaltung von bestehenden Bepflanzungen und ergänzende Anpflanzmaßnahmen im Bereich der Pflanzbindungsfläche werden die ökologische Gewässerfunktion und der Biotopverbund gefördert.

2.4.6 Schutzgut Klima / Luft einschließlich der Auswirkungen infolge des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Mit Realisierung der geplanten Wohnbebauung werden sich die grundlegenden klimatischen Eigenschaften des Gebiets nicht wesentlich verändern. Wie im Bestand wird der Geltungsbereich gemäß Darstellung des Umweltatlas Berlin im bioklimatisch günstigen Siedlungsraum liegen. Hierzu tragen die vorgesehene Begrünung der Freiflächen, der Erhalt eines Teils des Altbaumbestandes, der Erhalt des Plumpengrabens, die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Dachbegrünungen und Retentionsdächer bei. Zudem bleibt die thermisch induzierte Luftleitbahn entlang des Plumpengrabens erhalten, wodurch für eine gewisse Durchlüftung des Vorhabengebiets gesorgt wird.

Der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels wie steigende Temperaturen, häufigere Wetterextreme mit Starkregen und Hitzeperioden sowie Überlastungen von Gewässern und Kanalisation wird mit den genannten Maßnahmen soweit wie möglich gegengesteuert.

Die verkehrsbedingten Luftbelastungen werden sich durch die Zunahme des Verkehrs am ehesten im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Straße Am Falkenberg erhöhen, sie werden jedoch im Vergleich zur Gesamtstadt gering bleiben. Es ist zu erwarten, dass die im Berliner Luftreinhalteplan berechneten Jahresmittelwerte der Parameter Stickstoffdioxid NO₂ und Feinstaub PM₁₀ auch zukünftig unterhalb der Jahresgrenzwerte zum Gesundheitsschutz gemäß EU-Richtlinie liegen werden.

2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept zur Entwicklung eines Wohngebietes ist Ergebnis eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbes, der im Jahre 2015 von der Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin ausgelobt wurde.

Die städtebauliche Qualität des Konzeptes des Preisträgers liegt nach der Beurteilung der Jury in der eindeutigen Setzung der einzelnen Baukörper innerhalb des dynamisch angelegten Stadtraumes, im Bezug zu den zu berücksichtigenden Bestandsgebäuden sowie der Verbindung mit dem Welterbe, der Gartenstadt Falkenberg. Dabei hat die Bebauung einen klaren Bezug zum inneren, großzügigen und unverbauten Freiraum (grüne Mitte) und entwickelt somit eine neue Identität für diesen Bereich des Ortsteiles.

Mit Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE werden mehrere baufällige Gebäude und Hallen sowie ein ca. 40 m hoher Industrieschornstein abgerissen. Zudem werden zwei Bestandsgebäude erhalten und saniert sowie insgesamt sieben Gebäude neu errichtet. Die Freiflächen des zentralen Bereichs werden als zusammenhängende begrünte Flächen mit Wiesen, Bäumen und Strauchpflanzungen angelegt und durch ein fußläufiges Wegesystem erschlossen. Die Stellplätze an den Gebäuden 8 und 9 werden durch Baumanpflanzungen gegliedert. Zudem werden mehrere Kinderspielplätze für Kleinkinder und Kinder bis 14 Jahren angelegt. Der Plumpengraben und sein Gewässerrandstreifen werden erhalten, wodurch zur Einbindung des neuen Wohnquartiers in das Orts- und Landschaftsbild beigetragen wird. Der Fußweg Am Wiesenweg wird als Geh- und Radweg gesichert und dient als wichtige fußläufige Wegeverbindung zwischen den Wohnquartieren und dem S-Bahnhof Grünau.

2.4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE liegt in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Sechs Siedlungen der Berliner Moderne“ – Teilbereich „Gartenstadt Falkenberg von Bruno Taut“. Im vorgeschalteten städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-55 VE wurden die städtebaulichen Bezüge zur ca. 85 m entfernten Gartenstadt Falkenberg beachtet. Zudem wurde die Bauhöhe des nächstgelegenen Gebäudes an der Straße Am Falkenberg im Rahmen der fachlichen Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden auf drei Geschosse abgesenkt, wodurch unverträgliche Gebäudehöhen und -massen vermieden werden. Nachteilige bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das geschützte Bau- und Gartendenkmal selbst als auch auf die Pufferzone werden ausgeschlossen.

Auswirkungen der Grundwasserhaltung

Die bauzeitlich erforderliche Grundwasserhaltung wird sich bei Zugrundelegung des fachgutachterlichen Konzepts zur Grundwasserabsenkung nicht nachteilig auf Kultur- und sonstige Sachgüter auswirken. Die Gartenstadt Falkenberg befindet sich außerhalb des zeitweilig abgesenkten Grundwassers, sodass nicht mit Schädigungen des denkmalgeschützten Bauensembles des UNESCO-Welterbes durch Bodensetzungen zu rechnen ist.

Im Vorhabengebiet und im planerischen Umfeld kommen weiterhin keine setzungsempfindlichen Moorböden vor. Es ist zu erwarten, dass das Bodengefüge der mehreren Meter mächtigen Talsande während der jeweils 30-tägigen Grundwasserabsenkungen stabil

bleibt und somit Setzungen und Schäden an Bestandsgebäuden innerhalb und außerhalb des Vorhabengebiets unwahrscheinlich sind.

Das Gutachten zur Grundwasserabsenkung kommt zu dem Ergebnis, dass für die im Absenktrichter befindlichen Gebäude augenscheinlich keine negativen Auswirkungen durch den Betrieb der Wasserhaltung zu erwarten sind. Sollten im Rahmen des nachfolgenden wasserrechtlichen Antragsverfahrens Risiken für den Gebäudebestand festgestellt werden, sind Vorsorgemaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen festzulegen. Eine Beweissicherung des gegenwärtigen Zustands der Gebäude, die sich in den Absenkbereichen befinden, erfolgt vor Beginn der Wasserhaltung.

2.4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Vorhabengebiete

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Zum Beispiel führt die Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden auch zu einem Verlust der Fläche als Vegetationsstandort. Der Verlust von Vegetationsfläche vermindert die Verdunstung von Niederschlagswasser und bewirkt Lebensraumänderungen für die Tierwelt. Diese einzelnen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken.

Für die im weiteren Umfeld des Bebauungsplans 9-55 VE im Bereich Falkenberg festgesetzten Bebauungspläne XV-37a, XV-37 b, XV-37d, XV-37ea und XV-37ea-1VE wurde die Umweltverträglichkeit der jeweils festgesetzten städtebaulichen Entwicklung nachgewiesen. Die Realisierung der Bebauungspläne ist nahezu abgeschlossen. Bezogen auf den Bebauungsplan XV-37 c, der sich noch im Planverfahren befindet, sind keine erheblichen nachhaltigen Auswirkungen zu erwarten, die zu einer Kumulierung der Auswirkungen führen könnten. Demzufolge sind weiterreichende Auswirkungen, die zu Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen der Wohnungsbauentwicklung des Bebauungsplans 9-55 VE führen könnten, aufgrund der fehlenden Überlagerung der Auswirkungen nicht zu erwarten. Die kleinräumige Überschneidung eines Teils der Verkehrsströme im Bereich der Straße Am Falkenberg wird in den Untersuchungen des Schallschutzgutachtens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-55 VE berücksichtigt.

2.4.10 Auswirkungen infolge der Art und der Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die im Rahmen der Wohnnutzung anfallenden Abfälle werden durch die Berliner Stadtreinigung bzw. Fachbetriebe getrennt nach unterschiedlichen Müllarten beseitigt und verwertet.

2.4.11 Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Vorhabengebiet ist im Rahmen der Wohn-, Straßenverkehrs- und Freiraumnutzungen mit den allgemeinen Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle in Wohnung, Straßenverkehr und Freiraum zu rechnen. Durch eine risikoarme städtebauliche Planung werden die Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle so gering wie möglich gehalten. Im Falle von Brandkatastrophen und anderen Katastrophen greifen die Einsatz- und Notfallpläne von Feuerwehr, Polizei, Krankenhäusern und sonstigen Rettungskräften. Während des Baubetriebs kann es zu Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeinträge durch Leckagen von Baumaschinen, durch Unfälle oder durch unsachgemäße

Handhabung kommen. Diese potenziellen Ereignisse werden nur in seltenen Ausnahmefällen eintreten, sodass das Schadensrisiko für die Umwelt und die menschliche Gesundheit gering bleibt. Etwaige Schadensursachen und Verunreinigungen von Boden und Grundwasser werden den Vorschriften entsprechend beseitigt.

Das kulturelle Erbe der denkmalgeschützten Gartenstadt Falkenberg wird gewahrt und durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE nicht beeinträchtigt.

2.4.12 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und eingesetzten Stoffe

Im Rahmen der Wohnnutzungen ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme und von der Verwendung von Schadstoff- bzw. Geruchsfiltern nach dem neuesten Stand der Technik auszugehen. Die Emissionen der Heizsysteme werden so gering wie möglich gehalten.

2.5 Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bei der vorliegenden Vorhabenplanung handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung eines brachgefallenen Gewerbegebiets im Innenbereich. Die Entwicklung des Standortes als Wohnstandort beruht auf der grundsätzlichen Entscheidung des Bezirks Treptow-Köpenick, bereits vorhandene und erschlossene Siedlungspotentiale zu nutzen. Mit der Standortwahl ist verbunden, dass unberührte Außenbereichsflächen erhalten werden und negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und das Landschaftsbild von vornherein vermieden bzw. vermindert werden.

Weiterhin werden innerhalb des Vorhabengebiets nachteilige Umweltauswirkungen durch nachfolgende Maßnahmen bzw. Entscheidungen vermieden, gemindert oder ausgeglichen.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Minderungsmaßnahmen Lärm

Die Vorhabenplanung reagiert auf die Lärmbelastung durch einen lärmrobusten Städtebau, bei dem eine relativ geschlossene Bebauung (Gebäude 1, 2 und 8) eine Abschirmung zu den Hauptlärmquellen, der B 96 a und der Bahntrasse sowie dem Gebäude 3 zu den Einzelhandelseinrichtungen bewirkt. Die Anordnung und Höhenentwicklung der Neubauten wurde so konzipiert, dass die Schalleinwirkung sowohl auf die Freiflächen wie auch auf die übrigen Gebäude so gering wie möglich ist.

Der Schutz der Bewohner in den lärmbeeinträchtigten Gebäudebereichen wird durch passive Schallschutzmaßnahmen und entsprechende Grundrissorganisation erreicht, der durch entsprechende textliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt wird. Die textlichen Festsetzungen sind im Einzelnen im Kapitel 2.6.8.1 im Abschnitt Lärm, Schallschutz ausgeführt.

Vermeidungsmaßnahme Bioklima

Die Erhaltung des Plumpengrabens als Luftleitbahn, die Erhaltung eines Teils der vorhandenen Bäume, die Pflanzung von neuen Bäumen und Sträuchern sowie die Anlage von begrünten Freiflächen und Dachbegrünungen tragen dazu bei, bioklimatische Belastungen für die Menschen zu minimieren.

Aufwertung Erholungspotential

Durch die Schaffung von Freiflächen für die Bewohner und öffentlich nutzbarer Kinderspielplätze wird das Erholungspotential innerhalb des Vorhabengebietes gestärkt.

Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Erhaltung und Entwicklung des Plumpengrabens, seines Gewässerrandstreifens und seines Vegetationsbestands als Lebensraum von Pflanzen und Tieren
- Erhaltung eines Teils des nach Baumschutzverordnung Berlin geschützten Baumbestandes
- Alle Einzelbäume und Baumgruppen, die im Vorhabengebiet und am Plumpengraben erhalten werden, sind während der Bauphase nach DIN 18920 durch Einzelstammenschutz oder Schutzzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- Der nördlich an den Geltungsbereich angrenzende waldartige Gehölzbewuchs ist während der Bauphase nach DIN 18920 und örtlichem Bedarf durch Einzelstammenschutz, Schutzzaun oder Flatterbänder vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Ausgleichsmaßnahmen:

- Begrünung der nicht überbaubaren Flächen als wohnungsnaher Freiräume mit Bäumen, Sträuchern, Wiesen und sonstigen Begrünungen
- Anpflanzen von Bäumen auf nicht überbaubaren Flächen und im Bereich von Stellplätzen
- Begrünung der Tiefgaragen auf einer 60 cm starken Bodenschicht
- Extensive Dachbegrünung auf den Gebäuden 1 bis 7 / Dachbegrünungen bilden Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt, tragen zur Wasserrückhaltung und zur Verbesserung des Kleinklimas bei.
- ergänzende Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern nördlich des Plumpengrabens

Schutzgut Tiere und die biologische Vielfalt

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Erhaltung des Plumpengrabens und der Gewässerbegleitvegetation als Habitat der gewässerbezogenen und sonstigen Tierwelt
- Erhaltung eines Teils des Baumbestandes als Habitat der Tierwelt, insbesondere mit Nistmöglichkeiten für die Vogelwelt und Fledermäuse
- Zum Schutz der Vogelwelt sollen Baumfäll- und Rodungsarbeiten in der Winterruhe und außerhalb der Brutzeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar erfolgen.
- Zum Schutz einer Kleinstpopulation von Zauneidechsen werden die Zauneidechsen aus einer Teilfläche des Vorhabengebietes in ein eigens herzurichtendes Ersatzquartier in der Döberitzer Heide im Landkreis Havelland umgesiedelt.

- Künstliches Licht trägt dazu bei, Tiere bei der Nahrungs- und Partnersuche zu verwirren (insbesondere Insekten, Vögel und Fledermäuse). Zum Schutz der Tiere wird empfohlen, Natriumniederdruck- oder Hochdrucklampen (gelbliches Licht) mit möglichst geringer Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich bzw. von LEDs zu verwenden.
- Durch Kollision mit Glasflächen kommt regelmäßig eine Vielzahl von Vögeln zu Tode. Zum Schutz der Vögel wird empfohlen, überall dort, wo es nicht auf klare Durchsicht ankommt, wie an Lichtschächten oder Treppenhäusern, im Rahmen der Bauausführung zu prüfen, ob geriffeltes, oder mattiertes Glas eingesetzt werden kann. Zudem soll geprüft werden, ob dekorative Muster und Markierungen per Siebdruck oder Folie an die Fensterfronten angebracht werden können, da dies ebenfalls zum Schutz vor Kollisionen und zur Erhaltung der Vogelwelt beiträgt.

Ausgleichsmaßnahmen:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen und deren Niststätten wurden im Jahr 2015 umfangreiche tierökologische Erfassungen an zu sanierenden und abzureißenden Gebäuden durchgeführt und ein 1. Konzept für Ersatzquartiere erarbeitet. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte in den Jahren 2016 und 2017 durch Anbringung von Nistkästen von Vögeln und Fledermäusen an den Gebäudefassaden der zu sanierenden Gebäude und ist bereits abgeschlossen.
- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen und deren Niststätten wurden im Jahr 2016 im Bereich der Bäume und sonstigen Vegetationsbestände tierökologische Erfassungen durchgeführt und ein 2. Konzept für Ersatzquartiere erarbeitet. Zum Ausgleich für Niststättenverluste werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Nistkästen für Vögel und Fledermäuse an den Gebäudefassaden bzw. Bäumen angebracht. Laut Fachgutachter Kallasch sind für die Höhlenbrüterarten Star und Blaumeise 9 Nistkästen anzubringen. Für Fledermäuse sind an den Gebäuden 1 bis 7 insgesamt 18 Fledermausquartiere anzubringen, davon 7 Ganzjahresquartiere und 11 Sommerquartiere (vgl. Kapitel Artenschutzrechtliche Bewertung).
- Für verlorengelassene Gehölze werden neue Bäume und Sträuchern angepflanzt, wodurch dazu beigetragen wird, den Teilverlust von Habitat- und Nahrungsstrukturen von Vögeln und Fledermäusen zu kompensieren.

Schutzgut Boden

- Nicht mehr nutzungsfähige Gebäude und Hallen, ein Industrieschornstein und funktionslose Straßen und versiegelte Flächen wurden bereits im Jahr 2017 zurückgebaut bzw. entsiegelt, wodurch zum Ausgleich der anlagebedingten Versiegelung beigetragen wird. Aufgrund der hohen Bestandsversiegelung werden Neuversiegelungen des Bodens vermieden.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig. Durch diese Maßnahmen wird die Versiegelung im Gebiet vermindert und die Versickerung des Niederschlagswassers gefördert.

Schutzgut Wasser

Beeinträchtigungen der Abflussbildung und des Wasserhaushalts werden durch eine naturnahe Regenwasserversickerung vermieden. Das Niederschlagswasser wird in Mulden geleitet und auf den Freiflächen der Baugrundstücke versickert. Gründächer, Retentionsdächer und Versickerungspflaster tragen zur Wasserrückhaltung bei.

- Der Plumpengraben bleibt mit seinem begrünten Gewässerrandstreifen erhalten. Durch den Abstand der Baukörper zum Graben und die Festsetzung eines Fließgewässerbereichs, der nicht für Nebenanlagen genutzt werden darf, bleibt der Gewässerrandstreifen frei von Bebauung. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Plumpengrabens und seiner ökologischen Funktion werden ebenfalls vermieden, da kein Regenwasser in den Plumpengraben eingeleitet wird.

Schutzgut Klima / Luft

Beeinträchtigungen des örtlichen Kleinklimas werden durch die staubbindenden Wirkungen und der Verdunstungsleistungen der Pflanzen verringert bzw. vermieden und kompensiert:

- Erhaltung eines Teils des Baumbestands auf den Baugrundstücken,
- Entsiegelung von versiegelten Flächen und Abbruch von baulichen Anlagen mit anschließender Begrünung,
- Begrünung der nicht überbaubaren Flächen als Grünanlagen,
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken,
- Baumanpflanzungen zwecks Gliederung und Beschattung von Stellplatzanlagen,
- Anlage von extensiven Dachbegrünungen und Retentionsdächern auf den Häusern 1 bis 7.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das derzeit durch Gewerbebrachen geprägte Vorhabengebiet wird zu einem neuen Wohnquartier entwickelt, wodurch das Orts- und Landschaftsbild positiv verändert wird. Mit der Erhaltung von zwei Bestandsgebäuden, des Plumpengrabens, des Weges Am Wiesenweg und eines Teils des Baumbestands werden Eingriffe in orts- und landschaftsbildprägende Elemente vermieden. Durch die Begrünung von Freiflächen und Dächern sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird dazu beigetragen, den Verlust von Grünstrukturen im Gebiet zu kompensieren.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE liegt in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Sechs Siedlungen der Berliner Moderne“ – Teilbereich „Gartenstadt Falkenberg von Bruno Taut“. Die Bauhöhe des nächstgelegenen Gebäudes an der Straße Am Falkenberg wurde im Rahmen der fachlichen Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde auf drei Geschosse abgesenkt, wodurch Beeinträchtigungen der Gartenstadt Falkenberg durch unverträgliche Baukörperhöhen und –massen vermieden werden.

2.6 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

2.6.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (§15 Abs. 1 BNatSchG). Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Sind aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG).

2.6.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Bilanzierungsmethodik nach Köppel und Werteinstufungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Für die Eingriffsbewertung wird neben der verbal-argumentativen Beurteilung das Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin¹³ nach Köppel herangezogen. Die Bilanzierung ergab folgendes Ergebnis.

Schutzgut Boden

Mit der Entscheidung, das brachgefallene Areal neu zu bebauen, werden Böden beansprucht, die im Bestand überwiegend durch alte Bebauungen, betonierte Flächen und anthropogene Aufschüttungen versiegelt oder stark überprägt sind, wodurch Eingriffe in anthropogen wenig oder unveränderte Böden vermieden werden. Die geplante Bebauung und Versiegelung liegt nur geringfügig höher als die Bestandsversiegelung.

Schutzgut Wasser

Auf den Baugrundstücken ist eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser wird über Mulden an Ort und Stelle versickert. Aufgrund der Begrünung der nicht überbaubaren Flächen und der Anlage von Dachbegrünungen wird die Verdunstungsrate hoch sein und damit ebenfalls zu einem naturnahen Wasserkreislauf beitragen. Die rechnerische Eingriffsbilanz erfolgt anhand des Kriteriums „Abflussbildung und Wasserhaushalt“ und für den Plumpengraben anhand der „Gewäs-

¹³ Köppel et al: Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin; i.A. der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I E 1 Landschaftsplanung / Eingriffsregelung (Berlin 2013)

serstrukturgüte“ und der „Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss“. Aufgrund der dezentralen Regenwasserversickerung wird ein positives Bilanzergebnis erzielt. Der Plumpengraben wird als Fließgewässer einschließlich seines Gewässerrandstreifens gesichert und nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Klima

Mit der geplanten Bebauung werden sich die grundlegenden klimatischen Eigenschaften des Gebiets nicht wesentlich verändern. Wie im Bestand wird der Geltungsbereich gemäß Darstellung im Umweltatlas Berlin im bioklimatisch günstigen Siedlungsraum liegen. Zudem bleibt die thermisch induzierte Luftleitbahn entlang des Plumpengrabens erhalten, wodurch für eine zusätzliche Durchlüftung des Vorhabengebiets gesorgt wird. Die rechnerische Eingriffsbilanzierung erfolgt anhand der Kriterien „Vorhandensein von Kaltluftbahnen und Kaltluftabflüssen für den Luftaustausch“ und „Stadtklimatische Funktion“. Da Bestands- und Planungssituation mit gleicher stadtklimatischer Funktion einzustufen sind, sind die klimatischen Verhältnisse als ausgeglichen zu betrachten.

Schutzgut Arten und Biotope (Pflanzen und Tiere)

Die Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere wurden in den Kapiteln zur Prognose des Umweltzustands und zu den geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen detailliert dargelegt. Durch den Erhalt eines Teils des Baumbestandes, die Festsetzung von Erhaltungsbindungen für Vegetation entlang des Plumpengrabens werden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden. Durch die geplanten Begrünungen mit Baumpflanzungen, Hecken und Sträuchern sowie die Anlage von Dachbegrünungen auf den Gebäuden 1 bis 7 und die Begrünung der Tiefgaragenflächen wird ein Großteil der Baum- und Biotopverluste kompensiert.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsprogramm Berlin weist das Vorhabengebiet als Bestandteil des siedlungsgeprägten Bereichs im Umfeld des S-Bahnhofs Grünau aus. Insofern fügt sich die mehrgeschossige Neubebauung unter Erhalt zweier Bestandsgebäude, des Plumpengrabens, eines Teils des Baumbestands und des tangierenden Fuß- und Radweges „Am Wiesenweg“ in die Stadtstruktur ein. Das derzeit noch weitgehend durch Gewerbebrachen geprägte Vorhabengebiet wird zu einem neuen Wohnquartier entwickelt. Die begrünten Freiräume und mehrere öffentlich nutzbare Kinderspielflächen werden der Freiraum- und Erholungsnutzung dienen.

Die Bilanzierung des Landschaftsbildes einschließlich der Erholungsfunktion erfolgt u.a. anhand folgender Bewertungskriterien: „Erkennbarkeit des Stadt- und/oder Naturraums“, „Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente und Strukturvielfalt“, „Freiflächenversorgung“. Die einzelnen Bewertungskriterien werden aufgrund der städtebaulichen Aufwertung des Gebiets in der Planung höher als in der Bestandssituation eingestuft. Dies führt im Ergebnis dazu, dass der Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ausgeglichen ist und das Orts- und Landschaftsbild neugestaltet wird.

Nachfolgende Tabelle gibt die Veränderungen der einzelnen Naturhaushaltskomponenten im Vorhabengebiet nach dem Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin in zusammengefasster Form wieder.

	Bestand	Planung	Differenz
	Punktw ert	Punktw ert	Punktw ert
Abiotische Komponenten des Naturhaushalts			
Boden	17	16,4	-0,6
Wasser	0,3	67,1	66,8
Klima	66,6	66,6	0
Abiotische Komponenten gesamt	83,9	150,1	66,2
Biotische Komponenten des Naturhaushalts			
Biotope und Bäume	178,2	101	-77,2
Landschaftsbild / Erholung	111	262,2	151,2

• **Tabelle 1: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach Schutzgütern**

Im Ergebnis ist die Bilanz für die abiotischen Komponenten des Naturhaushalts Boden, Wasser und Klima ausgeglichen, da sich die dezentrale Regenwasserversickerung positiv auf den Naturhaushalt auswirkt (positiver Saldo: 66,2 Punkte).

Aus der Gegenüberstellung der biotischen Komponenten des Naturhaushalts ergibt sich ein negativer Saldo von -77,2 Punkten. Dies ist vor allem auf den Biotopwertverlust der verlorengehenden Bäume zurückzuführen, der trotz der hohen Anzahl von Baumneuanpflanzungen und einer extensiven Dachbegrünung nur zum Teil ausgeglichen werden kann. Bei einer weiterführenden schutzgutübergreifenden Anrechnung des positiven Resultats der abiotischen Komponenten des Naturhaushalts (66,2 Punkte) wird der negative Saldo auf -11 Punkte verringert.

Für das Orts- und Landschaftsbild wird ebenfalls ein ausgeglichenes Bilanzergebnis erzielt, was aus der Umnutzung der gewerblichen Brachfläche in ein neues Wohnquartier mit mittlerer Begrünung resultiert. Das Landschaftsbild wird neugestaltet.

2.6.3 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

In § 1a BauGB wurde die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz aufgenommen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) zu berücksichtigen. Prüfbestandteile sind Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Bebauungspläne im Innenbereich

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das derzeitige zulässige Nutzungsmaß gemäß § 34 BauGB (Innenbereich) umfasst eine gewerbliche Nutzung mit einer GRZ von ca. 0,6 für Haupt- und Nebenanlagen, was der ursprünglichen Bestandsbebauung mit einer baulich genutzten Grundstücksfläche von etwa 60% entspricht. Dieses Nutzungsmaß wird durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE nicht überschritten (GRZ 0,6). Dies bedeutet, dass aus dem festgesetzten Nutzungsmaß im Vorhabengebiet keine ausgleichspflichtigen Eingriffe bezogen auf die abiotischen Schutzgüter und das Schutzgut Biotop (ausgenommen der geschützte Baumbestand) resultieren. Unter Berücksichtigung bestehender Planungsrechte ist jedoch der Eingriff in den geschützten Baumbestand zu bewerten und auszugleichen. Diese Bewertung ist Bestandteil der Gesamteingriffsbewertung. Im Ergebnis der Bilanzierung ist festzustellen, dass der Verlust der geschützten Bäume durch die Neuanpflanzung von 65 Bäumen, die extensive Dachbegrünungsmaßnahme und die Maßnahmen zur Regenwasserversickerung (Niederschlagswasserbewirtschaftung) soweit ausgeglichen werden, dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen verbleiben. Das Orts- und Landschaftsbild wird neugestaltet.

Berücksichtigung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Am Wiesenweg)

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans 9-55 VE befindliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung umfasst auf einer Fläche von 0,14 ha den derzeitigen Verlauf des Weges Am Wiesenweg und kleinere Anschlussflächen. Am Wiesenweg soll im Rahmen eines Vorhabens des Straßen- und Grünflächenamtes des Bezirks Treptow-Köpenick an die Straße Am Falkenberg angebunden werden. Die Fläche ist nicht Bestandteil der Planungen der Vorhabenträgerin. Da es sich hierbei lediglich um eine bauliche Ergänzung eines bestehenden asphaltierten Weges handelt, wird der Eingriff gering ausfallen und der erforderliche Ausgleich im Rahmen der weiteren Entwurfsplanung verbal-argumentativ bzw. im Rahmen der Baumschutzverordnung abgeleitet. Da für die Ergänzungsflächen Am Wiesenweg derzeit keine Baurechte bestehen oder Eingriffe zulässig sind, sind die zu erwartenden Eingriffe ausgleichspflichtig und im Rahmen der bezirklichen Ausbaumaßnahme zu bewältigen.

2.6.4 Artenschutzrechtliche Bewertung

Im Rahmen der in den Jahren 2015 und 2016 durchgeführten Bestandserfassung der Tierwelt wurden im Untersuchungsgebiet Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechsen erfasst. Holzbewohnende Käfer wie Eremit und Heldbock sowie Amphibien konnten im Gebiet nicht nachgewiesen werden.

Alle im Vorhabengebiet vorkommenden europäischen Vogelarten zählen nach § 7 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie zu den besonders geschützten Tierarten. Die erfassten Fledermäuse und Zauneidechsen zählen als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu den streng geschützten Tierarten.

In nachfolgender artenschutzrechtlicher Prüfung werden Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechsen im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft.

Avifauna / Brutvögel

Im Vorhabengebiet wurden im Jahr 2016 am Gebäudebestand vorgezogene Sanierungs- und Abbrucharbeiten durchgeführt, wobei an den Gebäuden 23 potentielle Niststätten von Vögeln entfernt wurden. Gemäß § 2 der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten wurde dies der unteren Naturschutzbehörde des Bezirks Treptow-Köpenick angezeigt. Zum Ausgleich wurden gemäß des mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Ersatzquartierkonzepts an den zu sanierenden Gebäuden 8 Mauerseglerkästen mit jeweils 3 Brutplätzen und 6 Nistkästen für Hausrotschwänze angebracht.

Im Rahmen der Untersuchungen 2016 wurden im Gebiet (einschließlich Bahndamm) 9 Brutvogelarten mit weiteren 19 Brutrevieren nachgewiesen. Im Einzelnen kamen Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkehlchen, Star und Zaunkönig vor. Die insgesamt sechs Brutplätze von Bachstelze, Blaumeise, Hausrotschwanz und Star sind als dauerhaft geschützt zu bewerten (Gebäude- und Baumhöhlenbrüter). Laut Gutachter C. Kallasch (2017) wurde die Kompensation für Niststättenverluste von Bachstelze und Hausrotschwanz bereits im Ersatzquartierkonzept 2016 geregelt. Für die verbleibenden Verluste von 3 Nistplätzen der Höhlenbrüter Star und Blaumeise werden fachgutachterlich 9 Nistkästen als angemessen betrachtet. Diese Nistkästen sollen an Bäumen oder neuen Gebäuden angebracht werden.

Unter der Voraussetzung, dass die vorgenannten bestandsfördernden Maßnahmen (Ersatzquartiere) im Zuge der Baumaßnahmen durchgeführt werden, werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG abgewendet, da die ökologische Funktion der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Gebäude- und Baumhöhlenbrüter im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Dies ist auch für die sonstigen im Vorhabengebiet nachgewiesenen Arten (Ringeltaube, Zaunkönig, Rotkehlchen) anzunehmen, da diese Arten nicht gefährdet sind und aufgrund der örtlichen Habitatstrukturen nicht von einer Verschlechterung ihres Erhaltungszustands auszugehen ist.

Verstöße gegen die sonstigen Verbotstatbestände wie Störungen während der Fortpflanzungszeit (§ 44 Abs.1 Nr. 2) oder die Tötung von Individuen (§ 44 Abs.1 Nr. 1) können vermieden werden, indem Baumfällungen, Vegetationsbeseitigung und Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungsperiode von September bis Ende Februar durchgeführt werden. Zu diesem Zweck wurde bereits im Winter 2016/2017 der brachgefallene Gebäudebestand des Vorhabengrundstücks abgerissen. Baumfällungen und sonstige Vegetationsbeseitigungen werden nachfolgend nur in der Zeit von Oktober bis Februar erfolgen.

Zauneidechsen

Im Rahmen der Planaufstellung zeigte sich, dass die im Vorhabengebiet festgestellte Kleinstpopulation mit Zauneidechsen nicht im Gebiet erhalten werden kann, da die Vorhaben-trägerin und die zuständigen Verwaltungen des Bezirks Treptow-Köpenick der städtebaulichen Entwicklung Vorrang einräumen und keine als Habitat nutzbare Freifläche im Vorhabengebiet zur Verfügung steht. In Abstimmung mit der obersten Naturschutzbehörde (SenUVK) wurde entschieden, dass die Zauneidechsen vor Baubeginn in ein Habitat außerhalb des Vorhabengebiets umgesiedelt werden. Da sich trotz intensiver und langwieriger Suche im Bezirk Treptow-Köpenick und in anderen Berliner Bezirken keine geeignete oder verfügbare Aussetzungsfläche finden ließ, werden die Tiere auf geeignete Flächen in

der Döberitzer Heide (Landkreis Havelland) neu angesiedelt. Die Heinz-Sielmann-Stiftung, die die Flächen bereitstellt, wird die Aussetzungsflächen herrichten und langfristig unterhalten.

Diese Artenschutzmaßnahme wird auf Grundlage der Ausnahmegenehmigungen der obersten Naturschutzbehörde des Landes Berlin vom 30.01.2018, des Landesamtes für Umwelt des Landes Brandenburg vom 21.09.2017 sowie der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland vom 14.12.2017 durchgeführt. Die fachkundige Herrichtung, die dauerhafte Pflege und Unterhaltung der Habitate wird durch die Vorhabenträgerin über einen städtebaulichen Vertrag mit der Heinz-Sielmann-Stiftung sichergestellt.

Das Abfangen der Tiere und die Beseitigung der geschützten Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 werden auf Grundlage der Ausnahmegenehmigung der obersten Naturschutzbehörde des Landes Berlin nach § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr.5 und Satz 2 BNatSchG durchgeführt, wonach von den Verboten des § 44 BNatSchG im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden können. Die zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses nach § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 liegen vor. Mit Herrichtung eines 3.100 m² großen Ersatzhabitats werden die verlorengehenden Zauneidechsenhabitate in gleicher Größe ausgeglichen. Es wird dafür gesorgt, dass sich der Erhaltungszustand der umzusiedelnden Zauneidechsenpopulation gemäß § 45 Abs. 7 Satz 2 nicht verschlechtert.

Weiterhin hat das Landesamt für Umwelt des Landes Brandenburg für das Aussetzen der Zauneidechsen in der Döberitzer Heide eine Genehmigung gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG erteilt. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland hat eine Befreiung gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG von Verboten der Verordnung zum Naturschutzgebiet „Döberitzer Heide“ erteilt.

Die Umsetzung der Zauneidechsen und die Herrichtung des neuen Habitats wurden von fachkundigem Personal ab Frühjahr 2018 bis Herbst 2018 durchgeführt.

Fledermäuse

Im Rahmen der im Jahre 2016 vorgezogenen Sanierungs- und Abbrucharbeiten wurden an den Gebäuden 18 potentielle Niststätten von Zwergfledermäusen entfernt. Gemäß § 2 der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten wurde dies der unteren Naturschutzbehörde des Bezirks Treptow-Köpenick durch den Fachgutachter Kallasch angezeigt. Zum Ausgleich wurde gemäß des mit der Behörde abgestimmten Ersatzquartierkonzepts vereinbart, dass an den sanierten Gebäuden Nr. 8 und 9 insgesamt 18 Sommerquartiere für Fledermäuse und 6 Winterquartiere für Fledermäuse anzubringen sind.

Im Rahmen der weiteren Fledermausuntersuchungen 2016 wurden im Vorhabengebiet keine weiteren Niststätten an Gebäuden und Bäumen mehr nachgewiesen. Da allerdings durch die Stellung der Gebäudekörper eine nachteilige Zerschneidung der Jagdgebiete festgestellt wurde, werden zur Kompensation bzw. Bestandsförderung an den Gebäuden 1 bis 7 insgesamt 18 Fledermausquartiere angebracht (7 Ganzjahresquartiere und 11 Sommerquartiere).

Unter der Voraussetzung, dass die vorgenannten Maßnahmen (Ersatzquartiere) im Zuge der Baumaßnahmen durchgeführt werden, werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG abgewendet, da die ökologische Funktion der von den Eingriffen betroffenen

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Verstöße gegen die sonstigen Verbotstatbestände wie Störungen während der Fortpflanzungszeit (§ 44 Abs.1 Nr. 2) oder die Tötung von Individuen (§ 44 Abs.1 Nr. 1) können vermieden werden, indem Baumfällungen außerhalb der Fortpflanzungsperiode von Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Zum Schutz der Tiere wurde bereits im Winter 2016/2017 der brachgefallene Gebäudebestand des Vorhabengrundstücks abgerissen. Baumfällungen werden nachfolgend nur in der Zeit von Oktober bis Februar erfolgen. Ggf. vorkommende Höhlenbäume, in denen in diesem Zeitraum möglicherweise Fledermäuse schlafen, sind unmittelbar vor Fällung durch einen Gutachter auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und dürfen erst nach Freigabe gefällt werden.

2.6.5 Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG und § 28 NatSchGBln

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE kommen keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und § 28 NatSchGBln vor.

2.6.6 Baumschutzverordnung

Durch die Vorhabenplanung wird im Vorhabengebiet die Beseitigung von insgesamt 48 Bäumen vorbereitet:

- 46 Bäume, die nach der Berliner Baumschutzverordnung¹⁴ geschützt sind (Laubbäume ab 80 cm sowie Mehrstämmige ab 50 cm Stammumfang),
- und zusätzlich 2 nicht geschützte Laubbäume mit etwas weniger als 80 cm Stammumfang.

Es handelt sich dabei um folgende Baumarten:

Baumart	Anzahl
Spitzahorn	15
Eschenahorn	8
Stieleiche	7
Siber-Weide	6
Gemeine Roßkastanie	2
Hybrid-Pappel	2
Hänge-Birke	2
Schwarz-Erle	3
Silber-Pappel	1
Eberesche	1
Winter-Linde	1
Summe	48

Der Ausgleich des Baumbestands erfolgt in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt nach dem Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin. Demnach werden Einzelbäume, die der Berliner Baumschutzverordnung unterliegen, durch Ermittlung eines Punktwertes pro Baum gemäß der Berliner Biotoptypenliste bewertet. Der Biotopwert wird mit dem Stammumfang in cm multipliziert und anschließend durch 1.000 dividiert.

¹⁴ Baumschutzverordnung für Berlin (BaumSchVO Bln) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. Oktober 2007 (GVBl. S. 558)

Die Punktwerte aller Bäume des Vorhabengebiets fließen in die Bilanzierung des Naturhaushalts ein. Gemäß der Biotopwertermittlung in Anlage 6 beträgt der Baumbestandswert 104 Punkte und der Wert, der zu erhaltenden Bestandsbäume 41 Punkte. Der zu erwartende Baumverlust von 48 Bäumen mit 63 Punkten wird weiterführend mit den sonstigen Punktwerten der biotischen und abiotischen Komponenten des Naturhaushalts verrechnet. Zudem sind durch die geplante Anpflanzung von 65 neuen Bäumen im Vorhabengebiet 10,4 Punktwerte als Ausgleich anrechenbar. Zusammenfassend wird durch die vorgesehenen ökologischen Maßnahmen Baumneuanpflanzungen, extensive Dachbegrünung und Niederschlagswasserbewirtschaftung ein positiver Saldo erreicht, wodurch für den Eingriff in den Baumbestand ein ausgeglichenes Bilanzergebnis erzielt wird. Eine zusätzliche Kompensationsermittlung nach Berliner Baumschutzverordnung ist laut den Ausführungen des Berliner Bilanzierungsmodells entbehrlich, um eine Doppelbewertung auszuschließen.

Durch die Bauleitplanung werden entsprechend den textlichen Festsetzungen mindestens 65 Bäume, die aus städtebaulichen Gründen angepflanzt werden müssen, festgesetzt. Für alle Bäume wird ein einheitlicher Stammumfang von mindestens 14 cm festgesetzt. Diese Empfehlung beruht auch darauf, einen besseren Anwuchserfolg zu ermöglichen (Minimierung des Anwuchsriskos unter Berücksichtigung der Pflanzqualität). Es sind die in der Artenliste empfohlenen Arten zu verwenden.

Unabhängig von den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und ihrer Umsetzung im Genehmigungsverfahren besteht das Erfordernis, für die Fällung geschützter Bäume eine Fällgenehmigung nach § 5 der Baumschutzverordnung zu beantragen bzw. zu erteilen.

Weiterhin ist im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung durch die Anbindung des Fußweges Am Wiesenweg an die Straße Am Falkenberg mit dem Verlust von 4 zusätzlichen Bäumen zu rechnen (Bäume Nr. 6-9). Der Umbau des Weges ist ein Projekt des Straßen- und Grünflächenamtes des Bezirks Treptow-Köpenick. Der erforderliche Baumausgleich wird vom Amt für Umwelt- und Naturschutz im Rahmen der weiteren Projektentwicklung festgelegt.

2.6.7 Wald nach LWaldG

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE kommen keine Waldbestände nach LWaldG vor.

2.6.8 Geplante Maßnahmen

2.6.8.1 Festsetzungen im Bebauungsplan

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-55 VE werden folgende Festsetzungen, die der Umsetzung von umweltrelevanten Maßnahmen dienen, getroffen:

Begrünungsmaßnahmen

Textliche Festsetzung Nr. 16:

"Auf der Fläche für Wohnen sind Flächen über Tiefgaragen mit einer Erdschicht von mindestens 0,60 m zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Fahrradabstellanlagen, Kinderspielflächen und Wegeflächen überdeckt werden."

Textliche Festsetzung Nr. 17:

"Auf der mit E gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu ersetzen."

Textliche Festsetzung Nr. 18:

„Auf der Fläche für Wohnen ist je angefangene 310 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter, hochstämmiger, Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“

Textliche Festsetzung Nr. 19:

"Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein heimischer, hochstämmiger, großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf".

Textliche Festsetzung Nr. 20:

"Auf der Fläche für Wohnen sind Dachflächen als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung bis zu 5% anzulegen. Mindestens 50% der festgesetzten Grundfläche der Gebäude 1 bis 7 sind extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Festsetzung gilt nicht für die Bestandsgebäude 8 und 9."

Textliche Festsetzung Nr. 21:

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

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 16, 17, 18, 19 und 20 wird die Verwendung der Arten, der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 08.08.2018 empfohlen.

Lärm, Schallschutz

Textliche Festsetzung Nr. 12:

"Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die zwischen den Punkten H I J K, R S L, W X, BA BB BC BD, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG und DA, DB, DC, DD, DE, DF, DG orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten und 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.

Dies gilt auch für Außenbauteile, die oberhalb des 4. Vollgeschosses zur Linie XY orientiert sind.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 04. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von 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 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2014 zu berechnen."

Textliche Festsetzung Nr. 13:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur zwischen den Punkten R S L, W X, BA, BB, BC, BD, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG sowie DA, DB, DC, DD, DE, DF, DG orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in 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.

Dies gilt auch für Aufenthaltsräume, die oberhalb des 4. Vollgeschosses zur Linie XY orientiert sind.“

Textliche Festsetzung Nr. 14:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm muss bei Wohnungen entlang der Linie HIJK mindestens ein Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu drei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens zwei Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen) mit Fenstern von der lärmbelasteten Seite abgewandt sein."

Textliche Festsetzung Nr. 15:

„Zum Schutz vor Gewerbelärm sind in den Gebäuden 3 und 4 Fenster in den Außenwänden von zu den Linien LMNOP sowie TUV orientierten Aufenthaltsräumen nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Lüftung auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.“

2.6.8.2 Regelungen im Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Vorhabenplanung wurde auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Trep-tow-Köpenick und der Vorhabenträgerin, der 6. BärIn Invest Immobilien GmbH ein Durchführungsvertrag vom 8. Juli 2020 sowie Nachtragsvereinbarungen geschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung des Vorhabens binnen einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Der Durchführungsvertrag enthält verbindliche Regelungen insbesondere zu folgenden Inhalten der Planung:

- Durchführung des Wohnungsbauvorhabens und der Erschließungsmaßnahmen entsprechend den künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans 9-55 VE und den verbindlichen Regelungen des Durchführungsvertrages auch hinsichtlich des Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen
- Sicherung und Errichtung einer Kita in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt
- Sicherung und Errichtung von öffentlich nutzbaren Kinderspielplatzflächen in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt
- ökologische Baubegleitung
- Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen sowie der natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

2.6.8.3 Bauzeitenregelung und Baudurchführung

Aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz sollen Fällungen und Rodungen von Bäumen und anderen Gehölzen vor Baubeginn nur in der Winterruhe in der Zeit vom 01. März bis 30. September erfolgen. Aus Gründen des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz dürfen Bauarbeiten während der Brutzeiten der Vögel nur durchgeführt werden, sofern damit keine Verbotsverletzungen des § 44 Abs. 1 zu erwarten sind.

Ab Frühjahr 2018 bis September 2018 werden auf einer Teilfläche des Vorhabengebietes die vorkommenden Zauneidechsen abgefangen und auf einen Ersatzlebensraum umgesiedelt. Die Bauarbeiten auf diesen Flächen dürfen erst nach Absammeln der Tiere und Freigabe durch einen Artenschutzsachverständigen aufgenommen werden.

2.6.8.4 Vermeidung von Emissionen, Abfällen und Abwasser und Energieeffizienz

Im Rahmen der Wohnnutzungen ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme und von der Verwendung von Schadstoff- bzw. Geruchsfiltern nach dem neuesten Stand der Technik auszugehen. Emissionen aus dem Betrieb der Heizsysteme werden so weit wie möglich vermieden. Durch die Verwendung energieeffizienter Heizsysteme und wärme-

dämmender Baumaterialien wird die Energieeffizienz der Gebäude sichergestellt. Die vorgesehenen Dachbegrünungen tragen durch ihre wärmedämmende Wirkung im Winter zur Energieeinsparung bei.

Die anfallenden Hausmüllabfälle werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften getrennt gesammelt und entsorgt bzw. verwertet. Es ist nicht damit zu rechnen, dass im Rahmen der geplanten Wohnnutzungen gefährliche Abfälle anfallen.

Zur Vermeidung von Abwasser aus Niederschlägen wird das Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans über Mulden, Retentionsdächer und Gründächer zurückgehalten und an Ort und Stelle versickert oder verdunstet.

2.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

2.7.1 Nutzungsalternativen

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Landes Berlin ist das Vorhabengebiet als gemischte Baufläche M 2 dargestellt. Da die Vorhabenplanung grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist und im Einklang mit den gesamtstädtischen Wohnungsbauzielen steht, wird auf die Diskussion von Nutzungsalternativen verzichtet.

2.7.2 Konzeptalternativen

Im Rahmen der Projektentwicklung wurde ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt, in dem verschiedene Konzeptalternativen entwickelt und geprüft wurden. Der Wettbewerb führte zu dem Ergebnis, dass das Konzept des 1. Preisträgers als Grundlage für die städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung des Wohngebietes dienen soll (Siegerentwurf des Architekturbüros wiechers beck mit dem Landschaftsarchitekten Rudolf Kaufmann / Januar 2016).

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die angewandten Verfahren sind im Kapitel des jeweiligen Umweltbelangs aufgeführt. Dort wird ebenfalls die Datenbasis dargestellt und ggf. auf Kenntnislücken hingewiesen. Es sind keine Schwierigkeiten bei der Bearbeitung des Umweltberichts aufgetreten.

3.2 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die herangezogenen Quellen werden im Literatur- und Quellenverzeichnis des Fachgutachtens Umweltprüfung (sog. Langfassung des Umweltberichts) aufgeführt.

3.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick wird die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE während der Bauphase als auch während der Nutzungen überwachen. Ziel ist es, dass

- die nach Art und Intensität ermittelten Umweltauswirkungen (Eingriffe in Natur und Landschaft, Baumverluste) entsprechend der Planung kompensiert bzw. vermieden werden und
- unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig erkannt und Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können.

Hierbei hat der Bezirk Treptow-Köpenick folgende Maßnahmen vorgesehen:

I.) Die Durchführung der Planung wird durch Standortbesichtigungen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung regelmäßig kontrolliert. Dazu ist die Überwachung der Umweltbelange auf folgende Aspekte zu richten:

- Bestehen oder entstehen Gefährdungen für das Grundwasser?
- Werden durch die bauzeitliche Grundwasserabsenkung Bäume geschädigt?
- Wurde im Rahmen der Grundwasserhaltung eine Beweissicherung durchgeführt?
- Liegen nach Inaugenscheinnahme Anhaltspunkte für eine Beprobung des Bodenaushubs vor?
- Wird der anfallende Bodenaushub fachgerecht behandelt?
- Entspricht die tatsächliche Bodenversiegelung der zulässigen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeleiteten Grundfläche?
- Ist der zu erhaltende Baumbestand hinreichend geschützt, sind Verstöße festzustellen?
- Werden die Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen für einzelne Tierarten im vorgesehenen Umfang durchgeführt?
- Erfolgt eine Begrünung der nicht überbaubaren Flächen entsprechend des erstellten Freiraumplans?
- Sind die festgesetzten Bäume und Sträucher nach Art und Qualität gepflanzt worden?
- Sind die Dachbegrünungen nach Art und Umfang durchgeführt worden?
- Ist die vorhabengebietsexterne Ersatzmaßnahme für Zauneidechsen nach Art und Umfang durchgeführt worden?

II.) Die Informationen der Behörden zu den Umweltbelangen, zu denen diese gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind, werden fortlaufend ausgewertet und berücksichtigt. Bei Feststellung erheblicher unvorhergesehener Beeinträchtigungen werden geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen.

3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-55 VE verbundenen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in dem hier vorgelegten Umweltbericht beschrieben und bewertet sowie im Rahmen der Eingriffsbewertung quantifiziert.

Mit Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Durchführung der erforderlichen Schutz-, und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter.

Für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind mit Umsetzung der Vorhabenplanung positive Wirkungen verbunden, da das zuletzt brachgefallene und ungenutzte Gewerbegrundstück zu einem neuen Wohnquartier entwickelt wird. Die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, die Sicherung des Plumpengrabens sowie die Anlage von begrünten Freiräumen und Dachbegrünungen werden sich günstig auf die menschliche Gesundheit auswirken.

Die im Berliner Luftreinhalteplan berechneten Jahresmittelwerte der Parameter Stickstoffdioxid NO₂ und Feinstaub PM₁₀ werden auch nach Realisierung des Bebauungsplans deutlich unterhalb der Jahresgrenzwerte zum Gesundheitsschutz gemäß EU-Richtlinie liegen. Durch eine lärmabschirmende Bebauung und die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden wird für ausreichenden Lärmschutz innerhalb der Gebäude gesorgt.

Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind zur Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen schutzgutspezifische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Dies sind u.a. der Erhalt des Plumpengrabens einschließlich seines Gewässerrandstreifens, der Erhalt eines Teils des vorhandenen geschützten Baumbestandes, die Begrünung der Freiflächen, Baumanpflanzungen und Dachbegrünungen.

Eingriffe in die Lebensraumstrukturen von Vögeln und Fledermäusen werden kompensiert, indem die nicht überbaubaren Flächen begrünt werden und in fachgutachterlich festgelegter Anzahl Nistkästen für Vögel und Fledermäuse angebracht werden. Eine Kleinstpopulation von streng geschützten Zauneidechsen wird in ein eigens hergerichtetes Ersatzhabitat umgesiedelt.

Ein Eingriff in das Schutzgut Boden wird weitestgehend vermieden, da das Vorhabengebiet bereits im Bestand zu einem Großteil mit Gebäuden überbaut und mit Straßen und Parkplätzen versiegelt ist. Im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE wird der Anteil an bebauten und versiegelten Flächen geringfügig zunehmen.

Im Konzept zur Regenwasserversickerung wird dargelegt, dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig im Vorhabengebiet versickert oder verdunstet, sodass eine Abführung in die Kanalisation oder ins Oberflächengewässer nicht erforderlich ist. Nachteilige Auswirkungen auf Oberflächen- und Grundwasser werden ausgeschlossen.

Der Plumpengraben bleibt als Gewässer 2. Ordnung einschließlich der uferbegleitenden Gewässerrandstreifen erhalten und wird nicht beeinträchtigt, da er im Ausgangszustand bereits verrohrt war. Die Funktion als Vorflut und die ökologische Funktion im Biotopverbund bleiben gewahrt.

Mit der geplanten Bebauung werden sich das Stadtklima und die lufthygienischen Verhältnisse des Gebiets nicht wesentlich verändern. Das neue Wohnquartier wird gemäß Darstellung des Umweltatlas Berlin im bioklimatisch günstigen Siedlungsraum liegen. Zudem tragen die im Bebauungsplan vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen zu einem ausgeglichenen Kleinklima bei. Die klimatisch positiv wirkende Luftleitbahn im Verlauf des Plumpengrabens bleibt erhalten und wird durch die Neubebauung nicht beeinträchtigt.

Da Landschafts- und Ortsbild wird mit Realisierung der Planung aufgewertet, da das zuletzt brachgefallene und ungenutzte Gewerbegrundstück zu einem Wohnquartier mit mittlerem Grünanteil entwickelt wird.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE liegt in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Sechs Siedlungen der Berliner Moderne“ – Teilbereich „Gartenstadt Falkenberg von Bruno Taut“. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter werden die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt. Die Bauhöhe des nächstgelegenen straßenbegleitenden Teils des Gebäude 1 an der Straße Am Falkenberg wurde im Rahmen der fachlichen Abstimmungen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde auf maximal drei Geschosse reduziert, wodurch unverträgliche Gebäudehöhen und -massen vermieden werden. Nachteilige Auswirkungen auf das geschützte Bauensemble selbst als auch auf die Pufferzone werden ausgeschlossen.

Abschließend ist festzustellen, dass die Umweltverträglichkeit des Vorhabens gegeben ist.

III. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

1.1 Planungsziele

Generelle Zielvorstellungen

Das Entwicklungsziel für das Gebiet ist die Umwandlung des ehemaligen Gewerbegebietes zu einem durchgrünten Wohngebiet mit ergänzenden Wohnsonderformen und Wohnfolgeeinrichtungen auf Grundlage des Ergebnisses des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbes. Im Gebiet ist die Errichtung von Neubauten mit insgesamt 528 Wohnungen (362 Wohnungen einschließlich 166 Studentenwohnungen im I. Bauabschnitt sowie 166 Wohnungen im II. Bauabschnitt) geplant. Die im Wohnungsbauvorhaben integrierten zwei gewerblich genutzten Bestandsgebäude (Gebäude 8 und 9) sollen im II. Bauabschnitt auch zu Wohnungen einschließlich mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum umgenutzt werden.

Mit der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption des Wohnungsbauvorhabens werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- eine hohe Wohnqualität bei einer gleichzeitig wirtschaftlichen Umsetzung, die zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums für unterschiedliche Zielgruppen führt,
- die Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes und eine grundlegende stadträumliche Aufwertung des ehemals gewerblich geprägten Bereiches im unmittelbaren Umfeld des UNESCO - Welterbe Berliner Siedlungen der 1920er Jahre, Gartenstadt Falkenberg,
- Schaffung einer baulichen Struktur, die eine effektive Abschirmung der künftigen Wohnungen und der Freiflächen gegen Schallimmissionen von der B 96 a, der Bahnstrecke und der angrenzenden gewerblichen Einrichtungen gewährleistet,
- Schaffung einer hohen Wohnqualität durch die Errichtung qualitativ und quantitativ hochwertiger Grundstücksfreiflächen einschließlich öffentlich nutzbarer und privater Kinderspielplatzflächen,
- Vermeidung städtebaulicher und landschaftsplanerischer Störwirkungen durch Verzicht auf flächenintensive Stellplatzanlagen und Schaffung von Tiefgaragen,
- Einbindung des Plumpengrabens in die Gesamtfreiflächenplanung.

1.2 Beschreibung des Vorhabens

Grundidee

Hinsichtlich der Lage im Stadtgebiet weist das Vorhabengebiet eine Besonderheit auf, die das städtebauliche Konzept wesentlich mitbestimmt. Es stellt zwar eine Verbindung zwischen dem zentralen Bereich um den S-Bahnhof Grünau und dem UNESCO-Welterbe Gartenstadt Falkenberg dar, liegt aber im rückwärtigen, eher nicht prägenden Bereich des Ortsteiles Bohnsdorf. Die künftige Bebauung entsprechend des Wettbewerbsergebnisses wird somit überwiegend aus dem Inneren des Gebietes und von dem Geh- und Radweg Am Wiesenweg wahrnehmbar sein.

Auch wenn die künftigen Gebäude zu dem geplanten großzügigen grünen Innenbereich orientiert sind und der damit verbundenen tendenziellen Introvertiertheit des Gebietes, soll es dennoch positiv auf die Umgebung ausstrahlen und zu einer Aufwertung angrenzender Stadträume beitragen. Dabei werden auch Entwicklungen in der Umgebung berücksichtigt. So nimmt das Konzept Bezug auf die bereits realisierte Neubebauung an der Ecke Gartenstadtweg / Am Falkenberg sowie zwischen den Gebäuden Am Falkenberg 7 bis 9 und Am Wiesenweg.

Im Hinblick auf den Kontext zur Gartenstadt Falkenberg ist die künftige Bebauung an der Straße Am Falkenberg gegenüber dem Gartenstadtweg von besonderer Bedeutung. Das hier vorgesehene Gebäude 1 steht als einziges in einer Blickbeziehung zum UNESCO-Welterbe Gartenstadt Falkenberg und markiert als Gegenüber zum Gartenstadtweg auch das Entree zum UNESCO-Welterbe einerseits wie auch zur Neubebauung im Vorhabengebiet andererseits. Dieser besonderen Lage wird durch die angepasste Gebäudehöhe des straßenbegleitenden Gebäudeteiles, einer entsprechenden Architektursprache und dem besonderen Verhältnis zum Straßenraum und Gartenflächen entsprochen.

Neben der Lage an der Schnittstelle zwischen dem Bahnhofsbereich und dem UNESCO-Welterbe wird das Konzept maßgeblich von den Erfordernissen des Schallschutzes bestimmt. Zu den wichtigsten Schallquellen, der Straße Am See-graben / B 96 a und der S-Bahn hin schirmt ein weitgehend geschlossener Gebäudabogen (Gebäude 2) die übrigen Wohngebäude und die Freiflächen ab.

Die beiden sanierten Bestandsgebäude (Gebäude 8 und 9) werden in das Konzept einbezogen, bleiben aber hinsichtlich der künftigen Nutzung und der Grundstücksbildung eigenständig.

Städtebauliche Umsetzung

Die städtebauliche Qualität des Wettbewerbsergebnisses und damit das dem Planverfahren zugrundeliegende städtebauliche Konzept beruht auf der Anordnung der einzelnen Gebäude innerhalb des langgestreckten Vorhabengrundstückes entlang des stillgelegten Bahndamms, dem Bezug zu den Bestandsgebäuden (Gebäude 8 und 9) und der städtebaulichen Verbindung zum UNESCO-Welterbe Gartenstadt Falkenberg. Neben der Integration der künftigen Bebauung in den städtebaulichen Kontext, wird gleichzeitig mit dem zu sichernden Vorhaben ein Wohnquartier mit einem eigenständigen Charakter in diesem Teil des Ortsteiles Bohnsdorf geschaffen.

Das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept wird neben dem inneren und großzügigen Freiraum durch folgende künftige Gebäude geprägt:

- **Gebäude 1:** Das Gebäude bildet an der Straße Am Falkenberg die baulich-räumliche Verbindung zum gegenüberliegenden Gebäude Ecke Gartenstadtweg und weiter zum UNESCO-Welterbe Gartenstadt Falkenberg. Der straßenbegleitende Gebäudeteil soll maximal III-geschossig ausgebildet werden. Der zurückgesetzte entlang der Bundesstraße 96a zu errichtende Gebäudeteil dagegen IV-geschossig. Die 1850 m² Geschossfläche des Gebäudes soll nur für das Wohnen nicht störendes Gewerbe sowie eine Kindertagesstätte, die den Bedarf aus dem Vorhabengebiet abdecken wird, genutzt werden. Die vorhabenbezogene Nutzung im Rahmen der festgesetzten Nutzungen ist verbindlich im Durchführungsvertrag vom 8. Juli 2020 geregelt.
- **Gebäude 2:** Das Gebäude folgt als langgestreckter Baukörper dem Lauf des ehemaligen Bahndamms im Nordwesten und bildet so teilweise eine bauliche Kante zur verkehrsintensiven Bundesstraße 96a und eine bauliche Fassung zum inneren großzügigen Freiraum des Wohnungsbauvorhabens. In dem IV bis V-geschossigen Gebäude sollen sowohl geförderte Wohnungen als auch freifinanzierte Wohnungen angeordnet werden. Die Geschossfläche soll 9100 m² betragen. Die Wohnungsgrößen für die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen richten sich nach den Förderrichtlinien des Landes Berlin.
- **Gebäude 3:** Zwischen den beiden V-geschossigen Bestandsgebäuden und dem benachbarten Discountmarkt soll ein IV bis V-geschossiges Gebäude eingefügt werden, das nur Studentenwohnungen (166 Wohneinheiten mit 19 bis 23 m² Wohnfläche) aufnehmen wird. Im Erdgeschoss sollen überwiegend gemeinschaftlich genutzte Räume untergebracht werden. Die Geschossfläche soll 5.300 m² betragen.
- **Gebäude 4 bis 7:** Die südliche Fassung des inneren großzügigen Freiraumes erfolgt durch 4 freistehende Gebäude mit maximal IV Vollgeschossen und einen weiteren Nichtvollgeschoss (Staffelgeschoss) entlang des Geh- und Radweges Am Wiesenweg. Die jeweilige gebäudebezogene Geschossfläche beträgt zwischen 2.450 und 2.500 m². Insgesamt sollen hier 9.850 m² Wohnfläche im freifinanzierten Wohnungsbau entstehen. Es wird in diesen Gebäuden keine 1-Zimmer-Wohnungen geben. Barrierefreie Wohnungen werden gemäß Bauordnung Berlin (BauOBl) berücksichtigt werden. Bei Gebäude 4 und Gebäude 7 bestehen für einen Teil der Wohnungen erhöhte Schallschutzanforderungen, die durch entsprechende textliche Festsetzungen festgesetzt werden sollen.

Von der derzeit vorhandenen Bebauung bleiben lediglich die zwei V-geschossigen ehemaligen Bürogebäude (**Gebäude 8 und 9**) erhalten, die sich nach einer 2015/16 durchgeführten baulichen und energetischen Sanierung in sehr gutem Zustand befinden. Da die jetzige gewerbliche Nutzung als Hotel gemäß Vorhabenplanung nicht weiterverfolgt werden soll, ist entsprechend den Festsetzungen zur Wohnnutzung und den verbindlichen Regelungen eine Nachtragsvereinbarung zum Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020 im II. Bauabschnitt die Umnutzung der gewerblichen in eine Wohnnutzung einschließlich mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum vorgesehen. Die Gebäude wurden in der städtebaulichen Konzeption berücksichtigt bzw. integriert. Alle übrigen Bestandsgebäude im Geltungsbereich wurden abgerissen.

Landschaftsplanerisches Konzept

Das städtebauliche Konzept geht von einem aufgelockerten, durchgrünten Siedlungsbereich aus. Das prägende Freiraumelement ist die zentrale durch die Gebäude umgrenzte Freifläche. Diese Fläche ist als gemeinschaftlich nutzbar gärtnerisch gestaltete Freifläche konzipiert. Sie schließt auch einen öffentlich nutzbaren Spielplatz mit ein. Ein weiterer öffentlich nutzbarer Spielplatz soll am Wiesenweg angelegt werden.

Das zweite prägnante Freiraumelement ist der Grünzug entlang des Plumpengrabens. Im Zuge einer Sanierung des Grabenlaufes wurden im Jahr 2016 die Uferböschungen neu angelegt. Die Böschungen mit ihren bestehenden Grasfluren und feuchten Hochstaudenfluren sollen erhalten und in das Gesamtkonzept einbezogen werden. Gemessen ab der Mittelwasserlinie beiderseits des Plumpengrabens sollen jeweils 7 m tiefe Geländestreifen von jeglicher baulichen Nutzung freigehalten werden. Im nördlichen Böschungsbereich sollen vorhandene Gehölze erhalten bleiben und unter Berücksichtigung der Standortgegebenheiten durch Bäume und Sträucher gebietsheimischer Arten ergänzt werden.

Die übrigen Freiflächen sind überwiegend den Wohngebäuden als private Gärten und Vorgartenzonen zugeordnet, die durch Baumpflanzungen gegliedert und strukturiert werden sollen. Weiterhin erhält die Kita in Gebäude 1 eine bedarfsgerechte Freifläche. Erforderliche private Kinderspielplätze werden in die privaten Freiflächen eingeordnet.

Verkehrerschließung

Entsprechend der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens vom Mai 2018 erfolgt die Erschließung des Vorhabengebietes wie bisher über die vorhandene und auszubauende Zufahrt von der Straße Am Falkenberg aus. In dem Gutachten war alternativ auch die Möglichkeit einer ergänzenden zweiten Zufahrt von der Bruno-Taut-Straße aus untersucht worden. Diese Option wurde aber aufgrund der ungünstigen Lage der dazu erforderlichen Anbindung an die Bruno-Taut-Straße und der dortigen Verkehrsbelastung verworfen und nicht weiterverfolgt.

Die Umsetzung des Vorhabens wird eine zusätzliche Verkehrsbelastung von rd. 900 Kfz-Fahrten pro Tag generieren. Auf das Verkehrsmittel Fahrrad werden ca. 400 zusätzliche Fahrten entfallen und für den ÖPNV und Fußgängerverkehr können ca. 1.350 zusätzliche Wege angenommen werden. Daraus resultieren für die Spitzenstunde (17.00 bis 18.00 Uhr) insgesamt 75 Kfz-Fahrten. Durch diesen zusätzlichen Verkehr werden in keinem der betrachteten Straßenzüge die jeweiligen Kapazitätsgrenzen erreicht. Die Knotenstromberechnung für die Anbindung Am Falkenberg / Gartenstadtweg ergibt, dass diese Anbindung hinreichend leistungsfähig ausgebildet werden kann (Quelle: Verkehrsgutachten FPB, Mai 2018).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die im Geltungsbereich liegenden Anteile des bestehenden und gewidmeten Am Wiesenweg sowie die erforderliche Erschließung des Grundstücks Bruno-Taut-Straße 8 über die Straße Am Falkenberg als öffentliche Verkehrsflächen fest. Die Innere Erschließung des Vorhaben-

gebietes wird über eine Privatstraße (private Verkehrsfläche) und private Wohnwege hergestellt, die nicht als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet werden sollen.

In Abstimmung mit SenUMVK IV B wurden mit dem Nachtrag vom 2. September 2022 zum o.g. Verkehrsgutachten die veränderten verkehrlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen, sowohl im Umfeld des Vorhabengebietes als auch im gesamtstädtischen Kontext berücksichtigt bzw. aktualisiert und die Auswirkungen auf das Vorhabengebiet nochmals überprüft.

In der Bruno-Taut-Straße, Richterstraße und der südlichen Relation des Bohnsdorfer Kreisel Am Falkenberg zeigt die Verkehrsstärkenkarte 2019 ein eindeutiges Bild eines massiven Rückgangs der Verkehrsmengen aufgrund der Bautätigkeiten am Bohnsdorfer Kreisel. Aber auch für die Straße Am Falkenberg ist zu erwarten, dass die Baustellensituation Einfluss auf das Verkehrsaufkommen hatte. Hier kam es zu einem spürbaren Anstieg (ca. +40%) gegenüber der Verkehrsmengenkarte 2014, was auch auf Verkehrsverlagerungen im Zuge der Bauarbeiten zurückzuführen ist (u.a. Nutzung als parallele Strecke zum Adlergestell). Insofern bleiben die Werte der Verkehrsstärkenkarte 2014 als Datengrundlage bestehen. Zur zukünftigen Verkehrsentwicklung am Bohnsdorfer Kreisel wurde eine Untersuchung zum vorgesehenen Zweirichtungsverkehr „Gutachten zur Verkehrsführung am Bohnsdorfer Kreisel – Berlin Grünau“ (Prof. Dr.-Ing. Steinbrecher; BA Treptow-Köpenick 2018) veröffentlicht. Hier wird gegenüber der Bestandssituation vor 2018 mit Einrichtungsverkehr auf der östlichen Bruno-Taut-Straße der Nachweis eines verbesserten Verkehrsflusses mit Zweirichtungsverkehr geführt. Im Zuge dessen wird auf der Bruno-Taut-Straße eine Reduktion der Verkehrsstärke um 20 % - 25 % und auf der südlichen Relation Am Falkenberg (im Bohnsdorfer Kreisel) um 50 % prognostiziert. Dieser Einschätzung folgt auch SenUMVK. Des Weiteren, unabhängig von der Verkehrsführung am Bohnsdorfer Kreisel, wird für die Straße Am Falkenberg auf Höhe des Vorhabengebietes aufgrund der gesamtstädtischen Entwicklung im Querschnitt allerdings eine moderate Steigerung (ca. 15 %) des Verkehrsaufkommens prognostiziert (ca. 10.600 Kfz / 24 h, 2,5 % Lkw > 3,5 zul. GG). Diese Steigerung wird auf die 2016 durchgeführte Verkehrszählung für die Leistungsfähigkeitsberechnung hochgerechnet.

Im Ergebnis wurden die Aussagen des o.g. Verkehrsgutachten zur Durchführbarkeit des Vorhabens bestätigt. Auch die geänderten verkehrlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen führen zu keiner veränderten Einschätzung zur Verträglichkeit.

Ruhender Verkehr

Die Vorhabenplanung sieht eine Tiefgarage mit 95 Stellplätzen vor. Hinzu kommen 43 oberirdische Stellplätze (einschl. der Stellplätze für die Kita). Es wird davon ausgegangen, dass die Tiefgaragenstellplätze überwiegend der Wohnnutzung (Gebäude 2 sowie 4 bis 7) zugerechnet werden. Hier wird ein Stellplatzschlüssel von ca. 0,5 erreicht, der angesichts der sehr guten Anbindung an den ÖPNV für ausreichend angesehen wird.

Für das studentische Wohnen (Gebäude 3) wird aufgrund der Nähe zu den Hochschuleinrichtungen (ca. 15 min. Fahrradweg bis zum Campus Adlershof) sowie der

guten ÖPNV-Anbindung (eine S-Bahnstation von Adlershof) nach dem Verkehrsgutachten von einem geringen Stellplatzbedarf ausgegangen. Hier wird ein Versorgungsgrad von ca. 0,12 für ausreichend erachtet. Dieser Wert entspricht auch den Ergebnissen der 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks wonach nur ca. 12% der Studierenden ein privates Kfz benutzen.

Für die Kita sind ausreichend Stellplätze im Bereich der Privatstraße nahe dem Gebäude 1 vorgesehen.

Fahrradabstellplätze werden gem. AV Stellplätze im Genehmigungsverfahren nachgewiesen. Rund die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze wird innerhalb der Gebäude oder in überdachten Anlagen vorgesehen. In Gebäude 3 (studentisches Wohnen) finden die gesamten notwendigen Abstellplätze im Fahrradraum Platz. Hier bestehen auch ausreichende Reserven für weitere Plätze, die ggf. im Zusammenhang mit einer Nutzungsänderung des jetzigen Hotels zu studentischem Wohnen erforderlich werden.

Belange der Feuerwehr

Die Belange des Brandschutzes wurden im Zuge der Projektplanung durch einen Brandsachverständigen begleitend geprüft. Alle Gebäude sind durch Fahrzeuge der Feuerwehr hinreichend erreichbar. Es bestehen durchweg Umfahrungsmöglichkeiten mit Aufstellmöglichkeiten.

Für die Gebäude 4 bis 7 ist eine Feuerwehrumfahrt entlang der südlichen Fassaden erforderlich, um hier ein Anleiten zu gewährleisten. Auf dem Grundstück ist dafür entlang der Grundstücksgrenze ein 3,00 m breiter Weg vorgesehen, der den erforderlichen Abstand von 3,00 m von den Fassaden einhält. Auf der gegenüberliegenden Seite des Weges ist ein 2,00 m tiefer hindernisfreier Streifen mit dem Geh- und Radweg Am Wiesenweg gegeben. Um die Anforderungen der Feuerwehr in dieser Hinsicht zu sichern, sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze in diesem Bereich ausgeschlossen. Die Straßenbeleuchtung ist entlang der Südseite des Weges angeordnet, sodass von ihr keine Behinderung ausgeht.

Entwässerungskonzept

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Gemäß dem Entwässerungskonzept der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH (Stand 07.09.2017) wird das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans anfallende Niederschlagswasser vollständig im Gebiet versickert oder es verdunstet. Hierzu tragen Versickerungsmulden, Dachbegrünungen, Retentionsdächer und Versickerungspflaster bei. Dies führt dazu, dass das Niederschlagswasser ca. zur Hälfte versickert und ca. zur Hälfte verdunstet. Oberflächenabfluss in die Kanalisation oder den Plumpengraben wird vollständig vermieden.

Zu Sicherung der ökologischen Funktion ist entlang des Plumpengrabens ein beidseitiger uferbegleitender Gewässerrandstreifen vorhanden.

Im Zusammenhang mit dem Bau der Tiefgarage ist eine Umweltprüfung zur Grundwasserhaltung erforderlich. Diese Umweltprüfung wurde in die Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert, da nach Baurecht alle erheblichen Auswirkungen untersucht bzw. unabhängig vom UVPG dargestellt werden müssen. Eine UVP-Vorprüfung oder gesonderte Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG ist für den Bau der Tiefgarage nicht zwingend erforderlich.

Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des bisher stadtechnisch praktisch nicht angebundenen Standortes wird vollständig neu konzipiert.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Strom und Telekommunikation erfolgt über den Wiesenweg von der Bruno-Taut-Straße aus sowie ergänzend von der Straße Am Falkenberg. Die Versorgung wird dabei im Wesentlichen im Bereich zwischen den Gebäuden 3 und 4 auf das Grundstück geführt und von dort aus zu den einzelnen Gebäuden weiter verteilt. Die Bestandsgebäude 8 und 9 werden auf dem gleichen Wege mit erschlossen. Für Gebäude 1 ist eine eigenständige Erschließung direkt vom Hausanschluss an der Straße Am Falkenberg aus möglich.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt zur Straße Am Falkenberg. Als Besonderheit ist hier die Unterquerung eines Kanalrohres, durch welches der Entwässerungsgraben Plumpengraben geführt wird, zu nennen. Die Schmutzwasserentsorgung der Gebäude 2 bis 9 wird dabei zunächst zu zwei Hebeanlagen geleitet (eine östlich des Gebäudes 2, eine weitere zwischen die Gebäude 5 und 6) und weiter über Abwasserdruckleitungen unter dem Plumpengraben bis zu einem westlich davon befindlichen Entspannungsschacht. Der Schmutzwasser-Hausanschluss wird über einen durch die BWB zu erstellenden Hausanschluss in der Straße Am Falkenberg hergestellt. Die Entsorgung von Gebäude 1 erfolgt direkt mittels Freispiegleitung zum Hausanschluss an der Straße Am Falkenberg.

Das Gebiet liegt außerhalb des Versorgungsbereichs mit Fernwärme. Die Heizenergieversorgung der geplanten und vorhandenen Bebauung erfolgt über Blockheizkraftwerke.

Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen eines Schallschutzgutachtens geprüft. Die Ergebnisse der Untersuchungen ergaben die Notwendigkeit von schallschutztechnischen Vorgaben, die als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen wurden. Ergänzend werden bautechnische Maßnahmen getroffen, die durch entsprechende verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag vom 8. Juli 2020 gesichert werden (siehe Punkt 3.5).

Mit Schreiben vom 27. September 2022 wurde vom ABH Akustikbüro Hoffmeier bestätigt, dass sich im Ergebnis der überschlägigen Prüfung auf Abwägungserheblichkeit einer Umstellung auf RLS-19 gemäß SenSBW-Rundschreiben Nr. 5/2020 und Nr. 3/2022 keine Auswirkungen auf das Abwägungsergebnis bzw. die Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans 9-55 VE ergeben.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan und LaPro

2.1 Flächennutzungsplan

Das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgte Entwicklungsziel entspricht dem Entwicklungsgrundsatz 1 des Entwicklungsrahmens für die verbindliche Bauleitplanung in den „Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans (RL-FNP)“ vom 23. Januar 2001 (ABl. 1261). Hierin wird festgehalten:

„Aus den Bauflächen des Flächennutzungsplanes können die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Andere Baugebiete und andere Flächen (u.a. Grünflächen) kleiner als drei Hektar (ha) sowie lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung können entwickelt werden, wenn Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.“

Die Entwicklungsfähigkeit aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt eine Fläche für Wohnen fest. Die Fläche ist kleiner als drei ha. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung kann somit aus der Darstellung im FNP (gemischte Baufläche M2) abgeleitet werden.

Gemäß den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) ist für M2-Flächen die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes der planerischen Konkretisierung im Rahmen der Regelungen der BauNVO überlassen. Maßgeblich ist die Beurteilung der örtlichen Situation im Hinblick auf die jeweils angestrebte städtebauliche Ordnung.

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus dem konkreten Vorhaben ab. Das höhere Maß der baulichen Nutzung begründet sich u.a. in dem Erfordernis, zur B 96 a hin städtebaulich wie auch in Hinblick auf den Immissionsschutz wirksame, ausreichend geschlossene Bebauung umsetzen zu können.

2.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Die Ziele des Landschafts- und Artenschutzprogramms für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) (vgl. Punkt 2.3.7) werden durch die Planung umgesetzt bzw. es werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung geschaffen.

Aufgrund der Lage des Vorhabengebietes innerhalb eines ehemaligen Gewerbegebietes ist die vorliegende Planung im Wesentlichen als Innenentwicklung anzusehen. Die Entwicklung des Standortes beruht auf der Entscheidung des Bezirks, bereits vorhandene und erschlossene Siedlungspotentiale zu nutzen. Damit ist verbunden, dass andernorts negative Umweltauswirkungen und Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden werden.

Mit den vorgesehenen Regelungen zur Entwicklung des Böschungsbereichs nördlich des Plumpengrabens, zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, zur dezentralen Versickerung von Niederschlägen, zur Entwicklung von wohnungsnahen begrünten Freiflächen sowie zur Anlage von öffentlich nutzbaren Spielplätzen auf privatem Grund sowie privaten Spielflächen werden die Freiraumpotentiale im Gebiet entwickelt und die diesbezüglichen Anforderungen des Landschaftsprogramms umgesetzt. Weiterhin wird die Wegeverbindung des Gehweges Am Wiesenweg erhalten und durch Anbindung an den Knotenpunkt Am Falkenberg / Gartenstadtweg planerisch gesichert.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Fläche für Wohnen

Für das Vorhabengrundstück soll als Art der baulichen Nutzung in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO und § 4 BauNVO eine Fläche für Wohnen festgesetzt werden. Entsprechend dem Wohnungsbauvorhaben dient die Fläche für Wohnen nur der Unterbringung von Wohnen sowie von Räumen für freie Berufe. Darüber hinaus sind im Gebäude 1 ergänzend nur wohnverträgliches Gewerbe sowie eine Kindertagesstätte zulässig. Die gewerbliche Nutzung in den Gebäuden 8 und 9 fällt unter Bestandsschutz und soll gemäß Vorhabenplanung im II. Bauabschnitt zu Wohnen einschließlich mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum umgenutzt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 1

" Auf der Fläche für Wohnen sind zulässig:

- Wohnungen,*
- Räume für freie Berufe.*

Davon ausgenommen ist das Gebäude 1. Hier sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- das Wohnen nicht störendes Gewerbe,*
- Kindertagesstätte.*

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

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Entwicklung und Sicherung von Wohnen sowie das Wohnen nicht störendes Gewerbe und eine Kindertagesstätte auf Grundlage des Ergebnisses des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbes auf dem Vorhabengrundstück vor. Entsprechend sind auf der festgesetzten Fläche für Wohnen mit Ausnahme des Gebäudes 1 neben der Wohnnutzung auch Räume für freie Berufe 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 8. Juli 2020 verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Das Wohnen nicht störendes Gewerbe und die Kindertagesstätte sollen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Gebäudes 1 realisiert werden. Die vorhabenbezogene Nutzung im Rahmen der festgesetzten Nutzungen ist verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt. Im § 6 des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020 wurde die Verpflichtung zur Errichtung einer Kindertagesstätte einschließlich Spielfreiflächen und Außenanlagen in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt verbindlich geregelt.

Die auf der Fläche für Wohnen vorhandenen gewerblich genutzten Gebäude 8 und 9 (Hotel) sollen in einem II. Bauabschnitt des Wohnungsbauvorhabens zu Wohnen einschließlich mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum umgenutzt werden. Diesbezüglich erfolgte eine verbindliche Regelung im Durchführungsvertrag vom 8. Juli 2020 sowie in der Nachtragsvereinbarung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche GR, Geschossfläche GF

Zur Sicherung des Wettbewerbsergebnisses und somit des abgestimmten Wohnungsbauvorhabens soll die überbaubare Grundstücksfläche der einzelnen Gebäude durch eine geringfügig erweiterte Baukörperausweisung sowie durch die Festsetzung einer Grundfläche (GR) für die einzelnen Gebäude festgesetzt werden. Durch die erweiterten Baugrenzen sollen gewisse Spielräume für baukonstruktiv erforderliche Anpassungen eingeräumt werden. Die Festsetzung der Grundfläche für jedes einzelne Gebäude soll gewährleisten, dass diese Spielräume nicht für eine Erweiterung der Bebauung über die vorgesehene Fläche hinaus genutzt werden kann.

Die zulässige Geschossfläche (GF) wird nur für die Gebäude 4 bis 7 im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 festgesetzt.

Darüber hinaus sollen auch die Flächen für Stellplätze und Tiefgarage gesichert werden.

Zu den einzelnen planungsrechtlich zu sichernden Gebäuden werden folgende Grundflächen (GR) und die Anzahl der Vollgeschosse mit bzw. ohne weitere Geschosse sowie teilweise Geschossflächen (GF) festgesetzt (siehe nachfolgende Abbildung).

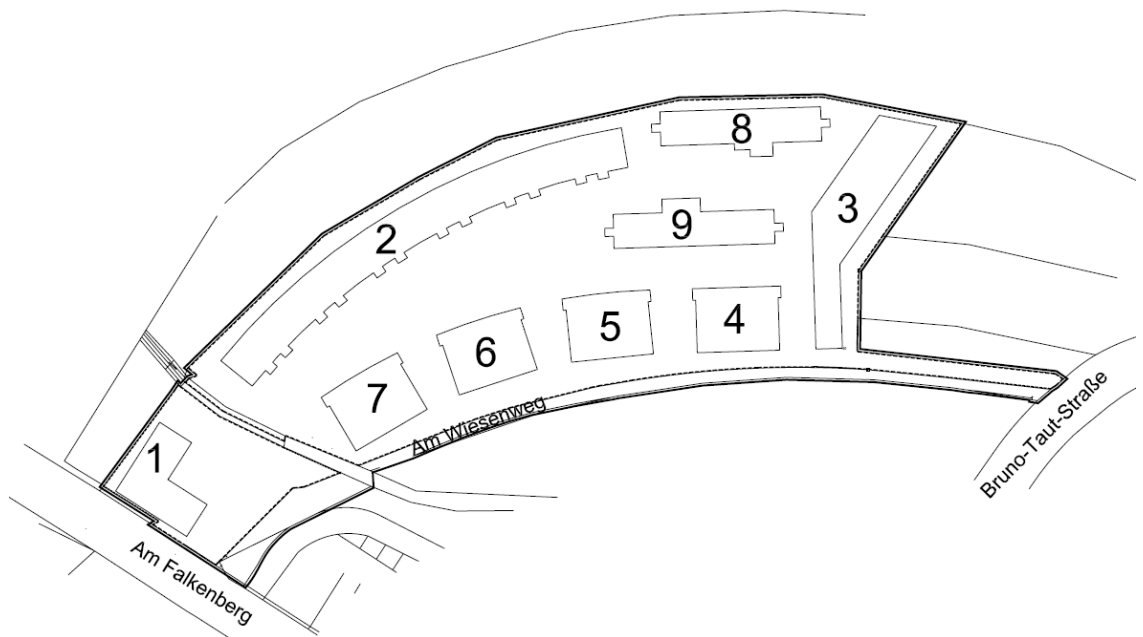


Abbildung: Gebäudenummerierung

Gebäude 1:

- maximal zulässige GR 550 m²;
- zwingend III Vollgeschosse (straßenseitig) bzw. zwingend IV Vollgeschosse im rückwärtigen Bereich.

Gebäude 2:

- maximal zulässige GR 2.100 m²,
- zwingend IV Vollgeschosse sowie ein weiteres zwingendes Vollgeschoss mit dreiseitigem Rücksprung zum darunterliegenden vierten Vollgeschoss.

Gebäude 3:

- maximal zulässige GR 1.200 m²;
- maximal IV Vollgeschosse sowie ein weiteres Vollgeschoss, das zu vier Seiten gegenüber dem darunterliegenden vierten Vollgeschoss zurückspringt und zur Südseite eine große Terrasse oberhalb des vierten Vollgeschosses bildet.

Gebäude 4 bis 7:

- maximal zulässige GR jeweils 600 m²;
- maximal zulässige GF 2.450 bis 2.500 m² (einschließlich anzurechnender Flächen im Staffelgeschoss)
- maximal IV Vollgeschosse plus Staffelgeschoss.
- Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt über das Erdgeschoss des Gebäudes 7.

Gebäude 8 und 9: Festsetzungen entsprechend Bestand:

- maximal zulässige GR jeweils 650 m²,
- V Vollgeschosse ohne weiteres Dach- bzw. Staffelgeschoss.

Textliche Festsetzung Nr. 2

"Auf der Fläche für Wohnen ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen durch vortretende Gebäudeteile in dem gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 und 8 zulässigen Umfang zulässig."

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche der einzelnen Gebäude kann für die Gebäude 2 und 4 bis 7 durch die in den textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 8 bezeichneten Gebäudeteile im festgesetzten Maße überschritten werden. Dieser Zusatz zielt insbesondere auf die architektonische und gestalterische Gliederung der einzelnen Gebäude ab.

Textliche Festsetzung Nr. 3

"Auf der Fläche für Wohnen darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 entspricht."

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Unter Beachtung der städtebaulichen Qualität einschließlich des großzügigen und prägenden Freiraumes des Wettbewerbsergebnisses und somit des Wohnungsbauvorhabens soll zur planungsrechtlichen Sicherung der für das Vorhaben erforderlichen Erschließungs- und Nebenanlagen einschließlich der Deckung des ruhenden Verkehrs eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Absatz 4 BauNVO bis maximal 60% der Grundstücksfläche festgesetzt werden. Für das zu sichernde Wohnungsbauvorhaben bedeutet das, dass die maximal zulässige Überbauung durch Hauptanlagen und Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO bei maximal 13.256 m² liegt.

Die ermittelte Überbauung (GRZ) durch Hauptanlagen, errechnet aus der Summe der festgesetzten GR für die einzelnen Gebäude, beträgt für das Vorhabengebiet insgesamt 0,34 (für beide Grundstücksteile – westlich und östlich des Plumpengrabens – zusammengekommen).

Der maximal zulässigen Überbauung einschließlich der Flächen für Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen (i.S.v. § 19 Absatz 4) durch die textliche Festsetzung Nr. 3 begründet sich u.a. damit, dass sich die notwendige Tiefgarage nicht vollständig unterhalb der Hochbauten unterbringen lassen. Alle erforderlichen Stellplätze müssen auf den Baugrundstücken bzw. in der festgesetzten Tiefgarage nachgewiesen werden, da in den angrenzenden Straßen nur in begrenztem Umfang Parkplätze vorhanden sind. Die Tiefgarage kann aufgrund des hohen Grundwasserspiegels nur eingeschossig ausgeführt werden.

Das festgesetzte Maß, das bis zu einer GRZ 0,6 überschritten werden darf, gewährleistet, dass 40% der Fläche abgesehen von notwendigen Wegen und Flächen für die Feuerwehr für Gärten, gemeinschaftlich genutzte Freiflächen (z.B. Spielplätze), ökologische Ausgleichsflächen etc. gesichert wird. Die Festsetzung sichert die angestrebte durchgrünte und aufgelockerte Struktur des Gebietes, eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner und eine angemessene ökologische Funktion des Gebietes.

Überschreitung der Obergrenzen

Die hohe bauliche Dichte und die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen waren eine wesentliche Fragestellung im städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb, dessen Ergebnis dem Vorhaben zugrunde liegt. In der Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge wurde ein besonderes Augenmerk auf die Lösung der städtebaulichen Situation in Verbindung mit der angestrebten Baumasse gelegt.

Aus den Festsetzungen zur Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) für die Gebäude 4 bis 7 lassen sich rechnerische Werte für eine effektive GRZ und GFZ im Gebiet ableiten. Das planungsrechtlich zu sichernde Wohnungsbauvorhaben auf der Grundlage des Ergebnisses des o.g. Wettbewerbes erstreckt sich auf das gesamte Vorhanggrundstück und ist somit in seiner städtebaulichen Gesamtheit zu betrachten.

Entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO sind bei allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von bis zu 0,4 und eine Geschossflächenzahl von bis zu 1,2 als Obergrenzen vorgesehen. Als Art der Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-55 VE wird "Flächen für Wohnen" festgesetzt. Diese kann in Hinblick auf ihre städtebaulichen Eigenarten mit dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gleichgesetzt werden. Auf der westlichen Teilfläche werden die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer rechnerischen GRZ von 0,24 und einer GFZ von 0,87 eingehalten. Auf der östlichen Teilfläche wird die GRZ mit 0,35 ebenfalls eingehalten, die GFZ mit 1,55 (mit Staffelgeschossen der Gebäude 4 bis 7) überschritten. Der Plumpengraben trennt zwar das Grundstück, dieses wird aber ungeachtet dessen als ein Grundstück geplant und künftig auch bewirtschaftet. Betrachtet man das gesamte Vorhanggrundstück als Ganzes, so ergeben sich eine GRZ von 0,34 und eine GFZ von 1,47.

Städtebauliche Gründe

Eine Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO ergibt sich für die Geschossfläche (GF) sowohl bei Betrachtung der östlichen Teilfläche wie auch des gesamten Vorhabengrundstückes. Die Erforderlichkeit für eine Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für die Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus der besonderen städtebaulichen Situation innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes und den Anforderungen des Immissionsschutzes.

Die relativ hohe GFZ ist primär ein Resultat der hohen und geschlossenen Gebäudezeilen nach Nordwesten und Nordosten, deren Anordnung und Höhenentwicklung so konzipiert wurde, dass eine möglichst wirksame Lärmabschirmung erreicht wird. Die vielbefahrene Straße Am Seegraben (B 96 a) verläuft am nordwestlichen Rand des Baugebietes in einer gegenüber den Baugebieten leicht erhöhten Lage. Hier ist eine ausreichend hohe Bebauung erforderlich, damit das Innere der Wohngebiete im Schallschatten liegt. Nur so ist auf den übrigen Flächen die Einhaltung der Orientierungswerte für Schallimmissionen gewährleistet.

Die höhere Ausnutzung entspricht weiterhin dem Planungsziel, nördlich der zentralen Grünfläche Geschosswohnungsbau mit Mietwohnungen mit moderatem Preisniveau zu errichten. Die aktuelle Bevölkerungsprognose für Berlin geht weiterhin von einem deutlichen Bevölkerungswachstum aus. Daraus ergibt sich ein dringender Bedarf an Wohnraum. Dieser soll vorrangig durch Bestandsergänzungen und Nachverdichtungen auf Standorten innerhalb städtischer, gut erschlossener und versorgter Standorte erreicht werden. Der Standort eignet sich aufgrund seiner guten Verkehrsanbindung insbesondere auch durch die S-Bahn, mit seiner unmittelbaren Nachbarschaft zu Einrichtungen der Nahversorgung, die relative Nähe zu Hochschulstandorten (Adlershof) und gleichzeitig Nähe zu Naherholungsflächen sehr gut für eine Entwicklung von Wohnraum, insb. für Mietwohnungen. Das Wohnungsbauvorhaben und somit die Planung sieht die Schaffung von 528 Wohnungen (362 Wohnungen einschließlich 166 Studentenwohnungen im I. Bauabschnitt) vor. 30% der Geschossfläche Wohnen werden nach den Leitlinien des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung als mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen errichtet werden. Das Vorhaben stellt damit einen wichtigen Beitrag zum Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in der Stadt dar. Die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen innerhalb des Vorhabengebietes stellt auch einen Beitrag zum übergeordneten Ziel einer sozialen Mischung in der Umgebung dar.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen

Das Vorhabengrundstück stellt innerhalb der umgebenden Stadtstruktur eine inselartige Situation dar, die wenig Anknüpfungspunkte an die Umgebung aufweist. Bezugspunkte stellen die Straße am Falkenberg mit dem Übergang zum UNESCO-Welterbe dar.

Aus städtebaulicher Sicht werden nachteilige Auswirkungen der hohen Dichte dadurch ausgeglichen, dass großzügige und für alle Bewohner gut nutzbare Freiflächen geschaffen werden. Diese haben teilweise halböffentlichen Charakter (öffentlich nutzbare Kinderspielplätze) und kommen somit auch den Bewohnern der benachbarten Wohnhäuser zugute.

Die großvolumigen Gebäude sind an der Nordgrenze des Vorhabengebietes angeordnet. Gebäudehöhen, Traufkante und Größe der Gebäude reduzieren sich zu den südlichen Rändern, wo mit dem Geh- und künftigen Radweg Am Wiesenweg und angrenzender Wohnbebauung eine Wahrnehmbarkeit und somit potenzielle Beeinträchtigung der räumlichen Qualität für die Öffentlichkeit bzw. Nachbarschaft entstehen könnte. Bisher war das Areal als gewerbeähnliche Fläche mit heterogenem Gebäudebestand mit hohen und langjährigen Leerständen gekennzeichnet. Die Aufenthaltsqualität und die nachbarschaftliche Wirkung dieser Fläche waren erheblich beeinträchtigt. Die Neubebauung stellt in allen relevanten Bereichen eine erhebliche Verbesserung der städtebaulichen Situation sowie auch hinsichtlich der Nutzung von Freiflächen dar.

Die lärmrobuste Konzeption der Bebauung bewirkt nicht nur einen wirksamen Immissionsschutz für die neu entstehende Bebauung, sondern stellt auch eine Verbesserung des Schallschutzes für südlich und südöstlich angrenzende Wohnbauflächen dar.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung war eines der entscheidenden Beurteilungskriterien des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs. Gegenüber dem prämierten Entwurf wurde unter Beachtung der Empfehlungen der Jury und weiteren Abstimmungen mit den zuständigen Fachämtern (u.a. Untere Denkmalschutzbehörde) die Gebäudehöhe stellenweise angehoben.

Die Höhe der Gebäude stuft sich von einer V-geschossigen Bebauung entlang des gewidmeten und stillgelegten Bahndamms zu einer IV- bzw. III-geschossigen Bebauung entlang des Geh- und Radweges Am Wiesenweg bzw. der Straße Am Falkenberg ab.

Im Zusammenhang mit der erforderlichen Abschirmung der inneren Bereiche des künftigen Wohngebietes als wesentliches Element des Schallschutzkonzeptes werden für die Gebäude 1 und 2 die Anzahl der Vollgeschosse als zwingend festgesetzt.

- Das **Gebäude 1**, das städtebaulich zur direkt gegenüberliegenden Eingangssituation zur „Gartenstadt Falkenberg“ vermitteln soll, weist die mit zwingend III- bzw. IV- Vollgeschossen ohne weitere Dach- bzw. Staffelgeschosse geringste Gebäudehöhe im Vergleich zu den übrigen Wohngebäuden im Vorhabengrundstück auf.
- Bei den **Gebäuden 4 bis 7** werden IV Vollgeschosse festgesetzt. Gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 4 ist auf diesen Gebäuden jeweils ein Staffelgeschoss gemäß Bauordnung Berlin (BauO) zulässig. Zwischen den Gebäuden ist jeweils ein eingeschossiger Verbindungstrakt eingefügt, in denen Müllräume und teilweise Loggien untergebracht werden. Diese Anbauten sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- Bei den **Gebäuden 2 und 3** werden zur architektonischen Gliederung der Gebäude (Vor- und Rücksprünge des obersten Vollgeschosses) durch eine entsprechend differenzierte Ausweisung der Baugrenzen Gebäudehöhen

mit zwingend IV bzw. zwingend V Vollgeschossen (Gebäude 2) und IV bzw. V Vollgeschossen (Gebäude 3) ohne weitere Dach- bzw. Staffelgeschosse festgesetzt. Bei **Gebäude 2** wird somit zur Nordwestfassade auf ein Zurückweichen des obersten Geschosses im Sinne eines Staffelgeschosses verzichtet. Weiterhin wird durch die Baugrenzen für das zwingend V. Geschoss eine differenziertere Gliederung dieses Geschosses zur Südostseite vorgegeben, die ein wesentliches Element der städtebaulichen Figur darstellt. Bei **Gebäude 3** ist das zulässige V. Geschoss nur auf dem tieferen, nördlichen Gebäudeteil vorgesehen.

- Bei den **Gebäuden 8 und 9** werden die vorhandenen Gebäudehöhen mit jeweils V Vollgeschossen gesichert und festgesetzt. Ein weiteres Dach- bzw. Staffelgeschoss ist nicht zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

Textliche Festsetzung Nr. 4:

"Auf der Fläche für Wohnen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Gebäude 4 bis 7 jeweils ein weiteres Geschoss oberhalb des vierten Vollgeschosses zulässig, welches kein Vollgeschoss ist."

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Zur Sicherung des Vorhabens auf Grundlage des Ergebnisses des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbes wurde in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden die Ausführung eines Staffelgeschosses oberhalb der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse für die Gebäude 4 bis 7 zusätzlich festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 5:

"Auf der Fläche für Wohnen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Gebäude 2, 3, 8 und 9 keine weiteren Geschosse oberhalb des fünften Vollgeschosses zulässig. Auf der Fläche für Wohnen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Gebäudes 1 keine weiteren Geschosse oberhalb des dritten und vierten Vollgeschosses zulässig."

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Die Höhenentwicklung ist durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Oberkante für die Gebäude 2, 3, 8 und 9 abschließend definiert. Durch die textliche Festsetzung Nr. 5 werden zudem weitere Geschosse ausgeschlossen. Für die Gebäude 4 bis 7 sieht die Planung dagegen zu den maximal zulässigen IV Vollgeschossen ein weiteres Geschoss (hier Staffelgeschoss gemäß BauO Bln), welches kein Vollgeschoss ist, vor.

Über die Festsetzung der maximalen Oberkante (OK) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden für alle Neubauten die absoluten Gebäudehöhen in m über NHN festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude 2 bis 7 orientiert sich dabei an der Höhe der Bestandsgebäude 8 und 9.

Textliche Festsetzung Nr. 6

„Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche in den Gebäuden 4, 5, 6 und 7 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.“

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1)

Da es sich bei den zulässigen Staffelgeschossen der Gebäude 4 bis 7 nicht um Vollgeschosse im Sinne der Bauordnung Berlin (BauO Bln) handelt, bleiben diese bei der Berechnung der planungsrechtlich relevanten Geschossfläche und Geschossflächenzahl unberücksichtigt. Ungeachtet dessen ist diese Geschossfläche aber maßgeblich für das Ergebnis des Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge gemäß den Leitlinien des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung (Bedarf von Kita- und Grundschulplätzen, Berechnung des Anteils geförderten Wohnraums) und soll deshalb in die Berechnung der zulässigen Geschossfläche einfließen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen der einzelnen Gebäude werden entsprechend des prämierten Wettbewerbsergebnisses bzw. des abgestimmten Wohnungsbauvorhabens durch eine entsprechende erweiterte Baukörperausweisung festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche (GR), die sich aus den Baugrenzen i.V.m der Festsetzung der GR ergibt, kann aber durch die in den textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 8 bezeichneten Gebäudeteile im festgesetzten Maße überschritten werden. Dieser Zusatz zielt insbesondere auf die architektonische und gestalterische Gliederung der einzelnen Gebäude ab.

Textliche Festsetzung Nr. 7:

"Bei Gebäude 2 ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (Balkone, Erker, Veranden, Freitreppen) bis zu 2,20 m vor die Baugrenze zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen."

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 8:

"Bei den Gebäuden 4 bis 7 ist ein Vortreten von Terrassen im Erdgeschoss bis zu der Linie zur Abgrenzung von Abweichungen gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 Baunutzungsverordnung zulässig."

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 4 BauNVO)

Für die architektonische und gestalterische Gliederung einzelner Gebäude ist es erforderlich, für bestimmte Gebäudeteile einschließlich Terrassen eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (erweiterte Baukörperausweisung) zu gestatten. Aus diesem Grunde wird die Zulässigkeit von Gebäudeteilen (Balkonen, Erker, Freitreppen) sowie Terrassen über die textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 8 geregelt, die sowohl den Umfang, als auch die Größe dieser Bauteile bzw. die maximal zulässige Überschreitung der Baugrenze festsetzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 betrifft nur das Gebäude 2, bei dem auf der südlichen Gartenseite zum Freiraum Balkone mit einer maximalen Tiefe von ca. 2,20 m zulässig werden sollen. Bei allen übrigen Gebäuden sind entsprechend Vorhabenplanung Loggien vorgesehen bzw. Eckbalkone, die innerhalb der erweiterten Baukörperausweisung eingeordnet werden können.

Bei den Gebäuden 4 bis 7 sind entlang der Südfassaden sowie zwischen den Gebäuden schmale, begrünte Terrassen vorgesehen. Die maximale Ausdehnung dieser Terrassen wird durch die textliche Festsetzung Nr. 8 definiert.

Bei Gebäude 2 sind keine Terrassen vorgesehen. Bei den Gebäuden 1, 3, 8 und 9 sind weder Terrassen noch vor die Bauflucht vorspringende Balkone vorgesehen.

3.4 Weitere Arten der Nutzung

Verkehrsflächen, Belange des Verkehrs

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt öffentliche sowie private Verkehrsflächen fest.

Angesichts der hohen Verkehrsbelastung auf der Bruno-Taut-Straße insbesondere im nördlichen Abschnitt und der Anbindung an die Richterstraße wird das Gebiet für Kraftfahrzeuge lediglich über einen Anbindungspunkt an der Straße Am Falkenberg erschlossen werden. Insofern weist die innere Erschließungsstraße (private Verkehrsfläche) keine Verbindung zur Bruno-Taut-Straße auf.

Öffentliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsflächen werden der mittlerweile gewidmete Geh- und Radweg „Am Wiesenweg“, die bereits realisierte Erschließung des Grundstücks Bruno-Taut-Straße 8 über die Straße Am Falkenberg sowie ein Gehwegstreifen entlang der Straße Am Falkenberg (Teil des Flurstücks 121) festgesetzt.

Der „Am Wiesenweg“ ist bisher als Gehweg gewidmet. Er wird aber auch von zahlreichen Radfahrenden genutzt. Nach den Zielen der Senatsverwaltung für Verkehr, Umwelt und Klimaschutz soll der Weg künftig auch als Radwegeverbindung (Ergänzungsrouten des übergeordneten Radwegenetzes Berlin) ausgebaut und entsprechend gewidmet werden.

Nach Prüfung durch den Fachbereich Tief des Bezirksamtes Treptow-Köpenick von Berlin wird der öffentliche Am Wiesenweg innerhalb der vorhandenen Breite von 3,00 m künftig neben dem Gehweg auch als Radweg für den Radverkehr gewidmet. Von Seiten der bezirklichen Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Bedenken gegen den gemeinsamen Geh- und Radweg innerhalb der vorhandenen Ausbaubreite von 3,00 m. Der mittlerweile gewidmete Geh- und Radweg wird auf Flächen geführt, die im Eigentum des Landes Berlins stehen und ist direkt an die Straße Am Falkenberg angebunden.

„Am Wiesenweg“ wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

Eine Teilfläche des Flurstücks 120, das sich im Eigentum des Landes Berlin befindet, soll als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert werden, um eine öffentlich-rechtliche Erschließung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Bruno-Taut-Straße 8 direkt von der Straße Am Falkenberg zu sichern. Bislang wird dieses Wohngebäude nur über die Stellplatzanlage des Discountmarktes von der Bruno-Taut-Straße erschlossen.

Weiterhin soll ein Teil des Flurstücks 121 als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert werden. Die betreffende Teilfläche befindet sich bisher im Eigentum der Vorhabenträgerin und stellt eine Verengung der Verkehrsfläche der Straße am Falkenberg dar, die durch die geänderte Festsetzung begradigt werden kann. Die betreffende Fläche ist bereits als Verkehrsfläche gewidmet.

Private Verkehrsflächen

Die innere Haupteinschließung innerhalb des Vorhabengebietes (Privatstraße) wird als Private Verkehrsfläche im Sinne von 6.3 PlanzV festgesetzt. Die Fläche befindet sich nicht in der Baulast des Landes Berlin, sondern verbleibt im Eigentum der Vorhabenträgerin. Ihm obliegt auch die Verkehrssicherungspflicht.

Der westliche Abschnitt weist im Bereich der Einmündung in die Straße am Falkenberg eine Breite von 6,0 m auf. Im weiteren Verlauf bis zur Einfahrt zur Tiefgarage in Gebäude 7 erweitert sie sich auf 12,0 m. In diesem Abschnitt wird die Privatstraße analog zum Bestand eine Wegefläche mit einer Breite von 5 bis 6 m (Fahrbahn und Gehwege) aufweisen sowie zusätzlich Stellplätze für die Kita in Senkrechtanordnung. Der östliche Abschnitt zwischen Gebäude 7 und dem Parkplatz zum jetzigen Hotel weist eine Breite von 3,50 auf. Parallel dazu verläuft in diesem Abschnitt der Privatstraße vor den Gebäuden 4 bis 7 ein Erschließungsweg, der die Hauseingänge mit den Hofzugängen verbindet. Dieser Weg ist nicht Teil der Verkehrsfläche.

Die Privatstraße wird durchgängig als Mischverkehrsfläche ('Shared Space') angelegt.

Der Verkehr auf der Privatstraße ist an der Einmündung in die öffentliche Straße Am Falkenberg allen anderen Verkehrsströmen untergeordnet.

Die Anbindung der Privatstraße und der Stichstraße zu den Grundstücken Am Falkenberg 7-9 liegen eng nebeneinander etwa gegenüber des Gartenstadtweges. Im Zuge der Planentwicklung wurde geprüft, ob beide Anbindungen zusammengelegt werden können. Diese Überlegung wurde jedoch nach Abwägung der baulichen, verkehrlichen und technischen Aspekte verworfen. Der Grund hierfür ist vor allem das unterschiedliche Höhenniveau der Zufahrt einerseits und der Stichstraße andererseits, das nur auszugleichen wäre, wenn in der Stichstraße ab dem Grundstück Am Falkenberg 7 D eine Rampe eingebaut würde.

Die Zufahrt zum Vorhabengebiet (Privatstraße) tangiert nicht die Flurstücke 119, 120 und 24, die sich im Eigentum des Landes Berlins befinden.

Textliche Festsetzung Nr. 24:

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

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich öffentliche und private Verkehrsflächen. Diese Festsetzung ist erforderlich, da Einteilungen von Straßenverkehrsflächen mit Ausnahme von privaten Verkehrsflächen verkehrspolitischen Zielen sowie speziellen Vorschriften in der Zuständigkeit von Fachbehörden unterliegen und nicht im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entschieden werden. Die in der Bestandsunterlage dargestellte Einteilungen sind ebenfalls nicht Gegenstand der Festsetzung.

Textliche Festsetzung Nr. 25:

"Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten F und G ist zugleich Straßenbegrenzungslinie."

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zwischen den Punkten F und G grenzt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans an die Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen der Bruno-Taut-Straße bzw. der Straße Am Falkenberg, die somit zeichnerisch nicht darstellbar sind. Daher werden diese Straßenbegrenzungslinien jeweils zwischen den Punkten F und G über die textlichen Festsetzung Nr. 25 planungsrechtlich gesichert.

Grünflächen

Die Uferbereiche des Plumpengrabens werden als uferbegleitender Gewässerrandstreifen (Flurstücke 349 und 350) festgesetzt. Die Gewässerrandstreifen be-

finden sich teilweise im Eigentum der Vorhabenträgerin (Flurstück 349) und im Eigentum des Landes Berlins (Flurstück 350). Das Flurstück 350 ist somit nicht Bestandteil des Vorhabens und damit auch nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans. Beide Flurstücke liegen zusammen mit der angrenzenden Fläche für Wohnen innerhalb des festgesetzten 7 m Bereiches gemessen von der Mittelwasserlinie beiderseits des Plumpengrabens, in den Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO unzulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 11).

Stellplätze, Spielplätze und sonstige Nebenanlagen

Stellplatzanlage und Tiefgarage

Die erforderlichen Stellplätze für den Wohnungsbau werden in einer Tiefgarage angeordnet. Die Fläche der Tiefgarage ist, soweit sie sich nicht im Untergeschoss unter den Gebäuden befindet, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend zeichnerisch festgesetzt. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist in Gebäude 7 baulich integriert. Die Tiefgarage weist nur ein Geschoss auf. Der innere Aufbau geht von einem mittigen Fahrweg mit Zweirichtungsverkehr und 95 beidseitig angeordneten Einstellplätzen aus (darunter 5 barrierefreie Stellplätze). Die Zugänge zur Tiefgarage liegen in den Gebäuden 4 bis 7.

Die Stellplätze für die Gebäude 8 und 9 (gegenwärtige Nutzung als Beherbergungsgewerbe - Hotel) werden auf einer ebenenerdigen Stellplatzanlage nachgewiesen, die ebenfalls im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Fläche für Stellplätze festgesetzt wird. Weiterhin sind in begrenztem Umfang Besucherstellplätze im Bereich der Privatstraße (private Verkehrsfläche) vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze für die Kita (Gebäude 1) werden im vorderen Abschnitt der Privatstraße zwischen der Straße Am Falkenberg und dem Plumpengraben angeordnet. Sie befinden sich vollständig innerhalb der privaten Verkehrsfläche.

Textliche Festsetzung Nr. 9:

"Auf der Fläche für Wohnen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen."

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Freiflächen im Vorhabengebiet sind wesentlicher Teil des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzepts. Die Qualität der Freiflächen soll nicht durch Stellplätze oder Garagen beeinträchtigt werden. Die textliche Festsetzung Nr. 9 begrenzt die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen nur auf die hierfür festgesetzten Flächen sowie die private Verkehrsfläche.

Fahrradabstellanlagen

Gemäß Vorhabenplanung werden Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl nördlich entlang des Gebäudes 2, am Gebäude 1 (Kita) sowie jeweils in den Höfen

zwischen den Gebäuden 4 bis 7 angeordnet. Im Gebäude 3 wird ein Fahrradraum im Erdgeschoss integriert. Gebäude 8 und 9 erhalten Fahrradabstellanlagen gemäß den geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Diese werden teilweise im Gebäude angeordnet, teilweise in Abstellanlagen im Bereich der Hauszugänge.

Begrünte und begehbare Flächen mit Kinderspielplatz (Spielplatz mit öffentlicher nutzbare Kinderspielplätze); sonstige Nebenanlagen

Textliche Festsetzung Nr. 10:

"Auf der Fläche für Wohnen sind die Flächen zwischen den Punkten AA, AB, AC, AD, AE, AA sowie zwischen den Punkten AF, AG, AH, G, AI, AJ, AF als begrünte und begehbare Flächen mit Kinderspielplatz anzulegen und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten."

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

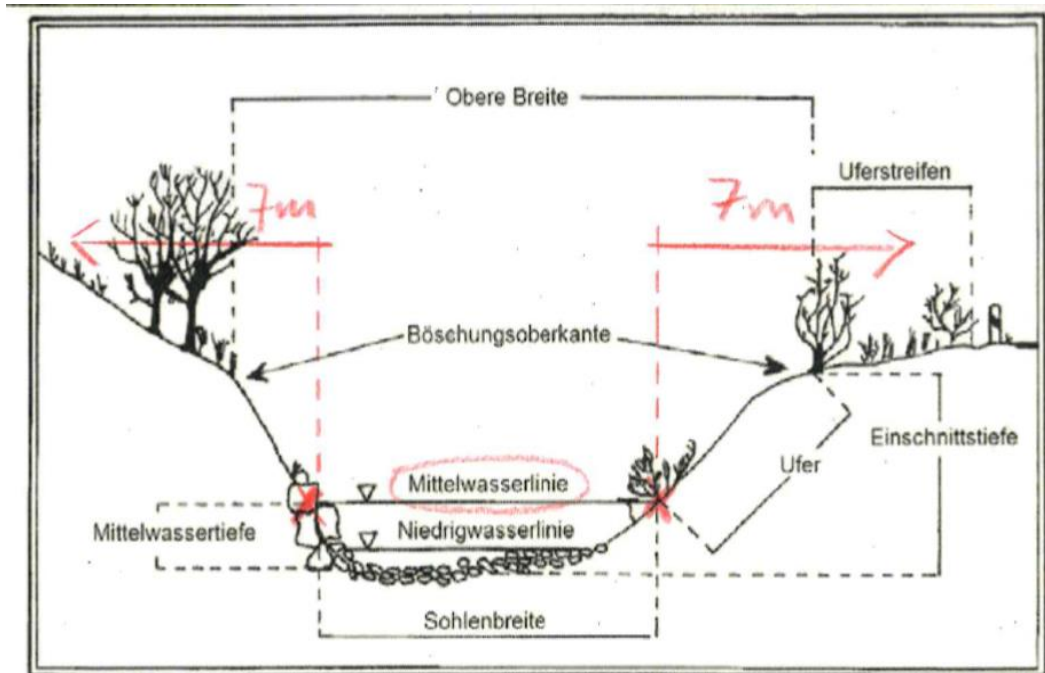
Im zentralen Bereich des Vorhabengebietes sowie entlang des „Am Wiesenweges“ sollen zwei öffentlich nutzbare Kinderspielplätze errichtet und planungsrechtlich gesichert werden. Die Herrichtung und Unterhaltung der öffentlich nutzbaren Kinderspielplatzflächen einschließlich Gestaltung der Freiflächen, die Art und Einordnung der Spielangebote werden in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt verbindlich im § 9 des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020 geregelt. Insgesamt umfassen die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Flächen ca. 800 m². Durch Baumpflanzungen und Bepflanzungen soll eine Durchgrünung der Freiflächen innerhalb der öffentlich nutzbaren Kinderspielplätze erfolgen.

Textliche Festsetzung Nr. 11:

"Auf der Fläche für Wohnen und der Fläche für uferbegleitende Gewässerrandstreifen sind beiderseits des Plumpengrabens in einem Abstand von jeweils 7 m gemessen von der Mittelwasserlinie des Plumpengrabens Nebenanlagen unzulässig."

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Um den naturräumlichen Charakter des Plumpengrabens einschließlich seiner uferbegleitenden Gewässerrandstreifen (Flurstücke 349 und 350) sowie angrenzender Bereiche (Fläche für Wohnen) nicht zu beeinträchtigen, sollen beiderseits seines Laufes jeweils 7 m tiefe Geländestreifen, gemessen von der Mittelwasserlinie (siehe Abbildung) von jeglicher weiteren Bebauung freigehalten werden. Durch die textliche Festsetzung Nr. 9 sind Stellplätze und Garagen in diesem Bereich ebenfalls bereits ausgeschlossen.



Einfriedungen

Im Vorhabengebiet soll eine offene, überwiegend gärtnerisch gestaltete halböffentliche Freifläche entstehen, die von den Bewohnern des Gebietes gemeinsam genutzt wird. Die Zulässigkeit, Lage und Ausführung von Einfriedungen werden in der Anlage 6 "Grün- und Freiflächenplan" des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020 verbindlich geregelt.

Einfriedungen sind an den Grenzen des Vorhabengebietes zur Straße Am Falkenberg, zum Bahndamm sowie zur benachbarten Gewerbenutzung vorgesehen. Zum mittlerweile gewidmeten Geh- und Radweg Am Wiesenweg soll hingegen keine Einfriedung erfolgen und somit der Eindruck einer offenen Wohnlandschaft erreicht werden. Entlang des Geh- und Radweges Am Wiesenweg wird auf dem Vorhabengrundstück eine notwendige Feuerwehrumfahrung angelegt.

Aus Sicherheitsgründen vorgesehen sind Einfriedungen von Spielplatzflächen. Die öffentlich nutzbaren Kinderspielplätze grenzen teilweise am mittlerweile gewidmeten Geh- und Radweg Am Wiesenweg, auf dem künftig auch Radfahrverkehr zulässig sein wird sowie an die Privatstraße. Insbesondere hier sind zum Schutze der spielenden Kinder Einfriedungen erforderlich. Die Einfriedungen sollen so gestaltet werden, dass sie sich in die Freiflächenstruktur einfügen.

Das Gebäude 3 grenzt unmittelbar an den Anlieferungshof eines Einzelhandelsbetriebes. Um eine optische Abschirmung zu ermöglichen, soll hier eine blickdichte Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,50 m geschaffen werden.

3.5 Immissionsschutz

Anwendung des § 50 BImSchG

Nach § 50 BImSchG ist in der Bauleitplanung zu beachten, dass ausreichende Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten eingehalten werden. In der Umgebung des Vorhabengebietes befinden sich keine Betriebsbereiche, die beachtlich wären.

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. Idealtypischerweise 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 9-55 VE folgt dem Trennungsgrundsatz insoweit, als dass mit dem ungenutzten Bahndamm sowie der weiter nördlich liegenden Kleingartenanlage, ein gewisser Abstand zwischen dem Vorhabengebiet und den Lärmquellen B 96 a und den Gleisanlagen besteht. Weiterhin wurde für das Gebäude 1, welches unmittelbar an die Straße Am Falkenberg angrenzt und nicht von der abschirmenden Wirkung des ungenutzten Bahndamms profitiert, auf eine Wohnnutzung verzichtet.

Eine konsequente Einhaltung des Trennungsgrundsatzes ist allerdings aufgrund der Größe und des Zuschnitts des Vorhabengebietes nicht möglich. Stattdessen sollen im Vorhabengebiet lärmabschirmende Gebäuderiegel errichtet werden.

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 vordergründig auf das Wohnen ausgerichtet sein.

Umgang mit Verkehrslärm

Als Grundlage für die Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz diene das Immissionsschutz-Gutachten vom 6. Dezember 2020 (ABH Akustikbüro Hoffmeier).

Die Methodik, die Berechnungen, Erkenntnisse, Vorschläge und Würdigungen des Schallgutachters wurden geprüft und für zutreffend erachtet. Daher wurden die Aussagen des Gutachtens übernommen und die schalltechnische Konzeptionierung des Vorhabens darauf aufbauend entwickelt.

Mit Schreiben vom 27. September 2022 wurde vom ABH Akustikbüro Hoffmeier bestätigt, das sich im Ergebnis der überschlägigen Prüfung auf Abwägungserheblichkeit einer Umstellung auf RLS-19 gemäß SenSBW-Rundschreiben Nr. 5/2020 und Nr. 3/2022 keine Auswirkungen auf das Abwägungsergebnis bzw. die Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans 9-55 VE ergeben.

Schallquellen (Verkehrslärm)

Die Quellen des Verkehrslärms liegen primär im Norden und Nordwesten des Gebietes. Am meisten tragen die Bundesstraße B 96 a und die Bahnstrecken zum Verkehrslärm bei. Der Verkehrslärm ausgehend von der Bruno-Taut-Straße und Am Falkenberg betrifft das Vorhabengebiet nur punktuell. Die Bruno-Taut-Straße erhöhte die Lärmbelastung an Gebäude 3, die Straße Am Falkenberg an Gebäude 7 und Gebäude 1.

Ebenfalls zu berücksichtigen sind die Schallemissionen des Schienenverkehrs. Für die Berechnung des Emissionspegels vom Schienenverkehr wurden als Datengrundlage Verkehrszahlen der Bahnstrecken 6007, 6008, 6142, 6146 und 6147 (Prognose 2030) für den Bereich Berlin Grünau (Bruno-Taut-Straße) verwendet, die von der Deutschen Bahn AG zur Verfügung gestellt wurden.

Bezüglich des Fluglärms ist tags mit einer Einhaltung des Orientierungswertes zu rechnen, während es nachts zu Überschreitungen bis zu 5 dB kommen kann. Der Fluglärm betrifft das gesamte Gebiet ohne innere Differenzierung. Genaue Aussagen sind derzeit nicht möglich, da das Prognosemodell der Flughafengesellschaft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine genauen Schallpegel berechnet und nur eine pauschale Angabe zum Dauerschallpegel liefert.

Die Prognose des Verkehrslärms beschreibt insgesamt eine Zunahme der Immissionen, die vor allem aus einer Zunahme des Bahnverkehrs resultieren wird. Die zu erwartende Zunahme durch Veränderungen im Straßenverkehr sind geringfügig.

Berücksichtigung des Anwohnerverkehrs

Der gebietsinterne Anwohnerverkehr ist nach der geltenden Rechtslage nicht in die standortbezogene Verkehrslärmberechnung einzubeziehen. Dennoch wurde im Rahmen der gutachterlichen Ermittlung der Schallpegel auch des Anwohnerverkehrs hinsichtlich seiner Lärmerzeugung berechnet und die Ergebnisse in die Abwägung der Belange eines ruhigen und gesunden Wohnens eingestellt. Dies war insbesondere erforderlich, da das städtebauliche Konzept von der Schaffung "ruhiger", von den wesentlichen Lärmquellen abgewandten bzw. abgeschirmten Gebäudeseite ausgeht. Die Privatstraße verläuft jedoch bei Gebäude 2 entlang dieser schallabgeschirmten Seite. Eine relevante Mehrbelastung durch den Anwohnerverkehr würde das Konzept hier in Frage stellen.

Die vergleichende Ermittlung des Verkehrslärms mit und ohne Anwohnerverkehr zeigt, dass die höchsten Zusatzbelastungen an Gebäudeseiten auftreten, die auch ohne Anwohnerverkehr am höchsten belastet sind und für die bereits passive Schallschutzanforderungen berücksichtigt wurden (Gebäude 3 bis 7). Für Gebäude 2 ergeben sich unter Berücksichtigung des Anwohnerverkehrs für die "ruhigen" Seiten nur geringfügige Mehrbelastungen (Tags maximal 0,5 bis 0,9 dB(A) im EG, nachts maximal 0,2 dB(A) im EG, in den OG maximal 0,1 dB(A)).

Nur in Gebäude 9 werden durch die Mehrbelastung punktuell Orientierungswerte überschritten, die ohne diese Mehrbelastung nicht erreicht werden. Dies gilt nachts für das EG und 1.OG zur Südseite sowie tags für das 1.OG zur Ostseite. Für die betroffenen Bereiche wurden aber bereits ausreichend passive Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt, die für die gesamten Fassaden gelten (einschließlich jener Teile, in denen keine Überschreitung der Orientierungswerte bestehen).

Um die Belastung durch Anwohnerverkehre zu minimieren, wurden im Planverfahren verschiedene Anpassungen in der Vorhabenplanung vorgenommen. So wurde auf die ursprünglich vorgesehenen Stellplätze entlang der Privatstraße verzichtet und die Einfahrt zur Tiefgarage in das Gebäudeinnere von Gebäude 7 verlegt. Auf der Privatstraße soll durch entsprechende Verkehrsregelungen Schritttempo vorgeschrieben werden.

Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen kommen im vorliegenden Fall nicht in Betracht. Lärmschutzwände oder -wälle in den erforderlichen Höhen wären technisch nicht wirtschaftlich realisierbar und würden zudem eine erhebliche Beeinträchtigung für das Landschaftsbild darstellen. Der Schutz der Bewohner gegen Verkehrslärm ist in den lärmbeeinträchtigten Gebäudeteilen durch passive Schallschutzmaßnahmen und entsprechende Grundrissorganisation zu erreichen, die durch entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan sicher zu stellen sind.

Die Planung reagiert auf die Lärmbelastung zunächst durch einen lärmrobusten Städtebau, bei dem eine relativ geschlossene Bebauung (Gebäude 1, 2 und 8) eine Abschirmung zu den Hauptlärmquellen, der B 96 a und den Bahntrassen bewirkt. Die Anordnung und Höhenentwicklung der Neubauten wurde so konzipiert, dass die Schalleinwirkung sowohl auf die Freiflächen wie auch auf die übrigen Gebäude so gering wie möglich ist. Eine vollständige Schließung der Bebauung nach Norden und Nordwesten ist nicht möglich, da der Verlauf des Plumpengraben einschließlich seiner Uferzonen frei bleiben muss. Eine bauliche Verbindung der Gebäude 2 und 8 ist auch baukonstruktiven Gründen nicht möglich.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Gebäudeanordnung an den schall exponierten Gebäudeseiten (insbesondere bei Gebäude 1 und 2, stellenweise auch bei Gebäude 3, 7, 8 und 9) Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm von etwa 50 bis über 60 dB(A) tags zu rechnen ist. Auch nachts ist weiterhin mit hohen Werten von stellenweise bis 55 dB (A) an den Gebäuden 1 und 2, punktuell auch bei Haus 3 zu rechnen. Damit werden nach den

Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung hier die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) punktuell um bis zu 14 dB(A) tags und um bis zu 21 dB(A) nachts überschritten. Die Abschirmung durch die genannten Gebäude bewirkt aber auch, dass der größte Teil des Innenbereichs einschließlich aller hier gelegener Gebäude lärmverträglich ist (< 55 dB (A) tags und < 45 dB(A) nachts).

Trotz der Abschirmung liegen die nächtlichen Beurteilungspegel (Verkehrslärm) weiterhin auch an den Süd- und Ostfassaden der Gebäude 5 und 6 teilweise über den nächtlichen Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete. Jedoch findet ein Schallschutz bereits durch die Anforderungen an die Energieeinsparverordnung Beachtung. Gemäß 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. ≥ 58 dB(A) tags und ≥ 53 dB(A) nachts ein Schallschutz bereits durch die Anforderungen an die Energieeinsparverordnung gewährleistet. Diese Werte werden weit unterschritten. Die Beurteilungspegel an der Südfassade von Gebäude 5 erreichen nachts maximal 51,4 dB(A) und an der Südfassade von Gebäude 6 nachts maximal 52,4 dB(A). Weiterhin handelt es sich, gemäß Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, bei einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes um bis zu 5 dB(A) bei Allgemeinen Wohngebieten noch um eine tolerierbare Überschreitung, da der Immissionsrichtwert eines Mischgebietes noch nicht erreicht bzw. noch eingehalten wird.

Für das Gebäude 1 wird keine Wohnnutzung festgesetzt. Allerdings ist hier eine Kita als schutzbedürftige Nutzung vorgesehen. Der Grundriss der Kita wurde entsprechend geändert, so dass die Aufenthaltsräume und andere schutzbedürftige Bereiche nur zum lärmabgewandten Innenbereich ausgerichtet sind. Da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nur Vorhaben zulässt, die im Durchführungsvertrag verpflichtend festgelegt sind, ist mit den Regelungen im Durchführungsvertrag und in der Nachtragsvereinbarung die Lage der Aufenthaltsräume und anderer schutzbedürftige Bereiche der Kita hinreichend gesichert.

Die durch städtebauliche Strategien alleine nicht vermeidbaren Lärmbelastungen müssen durch passive Lärmschutzmaßnahmen gelöst werden, die teilweise durch Textliche Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und durch Regelungen im Durchführungsvertrag und in der Nachtragsvereinbarung verbindlich gesichert werden.

Textliche Festsetzung Nr. 12:

"Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die zwischen den Punkten H I J K, R S L, W X, BA, BB, BC, BD, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG sowie DA, DB, DC, DD, DE, DF, DG orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten und 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.

Dies gilt auch für Außenbauteile, die oberhalb des 4. Vollgeschosses zur Linie XY orientiert sind.

Die Bestimmung der erf. R_{w,res} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 04. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von 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 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2014 zu berechnen."

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzung betrifft die nicht schallabgewandten Seiten der Gebäude 1, 2, 3 und 8, die am lärmexponierten Rand des Gebietes liegen, sowie mit Einschränkungen auch die Gebäude 7 und 9. In diesen Gebäuden werden, wie bereits beschrieben, an den nicht abgeschirmten Gebäudeseiten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zum Teil erheblich überschritten. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, dass ausreichende Schallschutz-Anforderungen an Außenbauteile gestellt und eingehalten werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 12 bezieht sich ausdrücklich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Schallschutzansprüche dem Grunde nach (wie in der 24. BImSchV), d.h. für den Bestandsschutz, leiten sich aus der Anwendung dieser Berechnungsvorschrift nicht ab.

Prinzipiell wird das Rechenverfahren der 24. BImSchV angewendet. Allerdings werden andere Korrektursummanden angewendet, die mit dieser Regelung vorgegeben werden. Abweichend von der 24. BImSchV werden für die tags genutzten Räume Schalldämm-Maße festgesetzt, die um 5 dB niedrigere Innenpegel in diesen Räumen zur Folge haben. Entgegen der 24. BImSchV, die in Verbindung mit der 16. BImSchV unmittelbar nur beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen anzuwenden ist und nur ein Mindestmaß an Schallschutz sicherstellt, soll in der Planung jedoch ein höheres Schallschutzniveau gewährleistet werden, weil der vorhabenbezogene Bebauungsplan an einem bereits stark lärm-belasteten Standort neue schutzbedürftige Nutzungen ermöglicht und damit verbundene mögliche Konflikte bestmöglich vermieden werden sollen. Dass für die Neuplanung schutzbedürftiger Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung ein höheres Schutzniveau angestrebt wird als bei der Neuplanung von Verkehrswegen vorgeschrieben ist, ergibt sich auch daraus, dass die für die Bauleitplanung relevanten Orientierungswerte der DIN 18005-1 unter den Grenzwerten der 16. BImSchV liegen, die für die Neuplanung von Verkehrswegen gelten, die an bestehende Bebauungen heranrücken. Diese Regelung berücksichtigt die Anforderungen für tags und nachts.

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 beziehen sich auf den Beurteilungspegel L_r. Der "maßgebliche Außenlärmpegel" in der DIN 4109 ergibt sich dabei aus dem Beurteilungspegel L_r + 3 dB. Da sich die Berechnungsformel der 24. BImSchV auf den Beurteilungspegel bezieht, ist der Korrektursummand D in der Tabelle 1 der 24. BImSchV bereits um 3 dB geringer als die angestrebten Innenpegel.

Textliche Festsetzung Nr. 13:

" Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur zwischen den Punkten R S L, W X, BA, BB, BC, BD, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG sowie DA, DB, DC, DD, DE, DF, DG orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in 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.

Dies gilt auch für Aufenthaltsräume, die oberhalb des 4. Vollgeschosses zur Linie XY orientiert sind."

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzung betrifft die nicht schallabgewandten Seiten der Gebäude 1, 3 und 8, die am lärmexponierten Rand des Gebietes liegen, sowie für die nördliche und östliche Fassade des Gebäudes 9, die westliche Fassade von Gebäude 7 sowie die nördliche Fassade des zulässigen Staffelgeschosses von Gebäude 7, die ebenfalls, wenn auch in geringerem Maße von Lärmimmissionen betroffen sind.

30 dB(A) ergeben sich als Beurteilungspegel für die Nacht nach der 24. BImSchV für Räume, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden unter Berücksichtigung eines Korrekturfaktors (die 24. BImSchV bestimmt für den Fall der Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV die an den betroffenen Gebäuden notwendigen Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung von Innenraumpegeln entsprechend der Raumnutzung).

Textliche Festsetzung Nr. 14:

"Zum Schutz vor Verkehrslärm muss bei Wohnungen entlang der Linie HIJK mindestens ein Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu drei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens zwei Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen) mit Fenstern von der lärmbelasteten Seite abgewandt sein."

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In Gebäude 2 werden an den nicht abgeschirmten Seiten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 zum Teil erheblich überschritten. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, dass ein Teil der Aufenthaltsräume von Wohnungen zur lärmabgewandten Seite orientiert sind. Hier ist die Einhaltung der Orientierungswerte gewährleistet.

Die Grundrissgestaltung der Gebäude wurde grundsätzlich so konzipiert, dass eine ausreichende Orientierung der Wohnungen zu den schallabgewandten Seiten

möglich ist. In Gebäude 2 ist ein großer Teil der Wohnungen vollständig zur schallabgewandten Seite orientiert. Die übrigen Wohnungen weisen mindestens ein Zimmer zur schallabgewandten Seite auf.

Abschnittweise Realisierung der Bebauung

Die erforderliche Abschirmung der inneren Bereiche des Gebietes, die wesentliches Element des Schallschutzkonzeptes ist, setzt zwingend die Errichtung der Gebäude 1 und 2 voraus. Ohne diese beiden Gebäude wären insbesondere bei den Gebäuden 5, 6 und 7 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht einzuhalten. Aus diesem Grunde wird die Aufnahme der baulichen Nutzung in den Gebäuden 3, 4, 5, 6 und 7 an die Errichtung der Gebäude 1 und 2 gebunden. Eine verbindliche Regelung erfolgte im § 5 Absatz 8 und 9 des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020 und in der Nachtragsvereinbarung (Änderung § 5). Eine gesonderte Textliche Festsetzung ist nicht erforderlich, da gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Schallschutz im Außenraum

Hinsichtlich des Immissionsschutzes im Außenraum ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tagzeitraum auf den Freiflächen nicht überschritten werden. Besonders schutzbedürftige Außenräume (Gärten, Terrassen) können somit im gesamten Baugebiet mit Ausnahme des nordwestlichen Grundstücksrandes vor den Gebäuden 1, 2 und 8 angelegt werden, ohne dass sie einer relevanten Schall-Immissionsbelastung ausgesetzt sind. Der Außenbereich der Kita befindet sich im geschützten Hofbereich.

Umgang mit Gewerbelärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden schalltechnische Ausbreitungsberechnungen durchgeführt. Die Geräuschimmissionen aus dem Betrieb der benachbarten Einzelhandelseinrichtungen (Kunden-Pkws, Anlieferungsverkehr durch Lkws sowie technische Anlagen) wurden untersucht und geprüft, ob die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TA Lärm erfüllt werden können. Der Plangeber hat die Methodik, die Berechnungen, Erkenntnisse, Vorschläge und Würdigungen des Schallgutachters auch hinsichtlich des Gewerbelärms geprüft und für zutreffend erachtet. Daher wurden auch hier die Aussagen des Gutachters übernommen und die schalltechnische Konzeptionierung des Vorhabens darauf aufbauend entwickelt.

Die Gewerbelärm-Immissionen sind auch Gegenstand des nachfolgend durchgeführten Schallschutznachweises. In den Schallschutznachweisen wurden unter Berücksichtigung der im § 5 Absatz 10 des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020 und der Anlage 5c-neu der Nachtragsvereinbarung verbindlich vorgeschriebenen Wintergärten zusätzlich die Innenpegel ermittelt und somit der Nachweis für die Wirksamkeit der festgesetzten Maßnahmen geführt.

Während der Verkehrslärm vor allem von Nordwesten auf das Gebiet einwirkt, befinden sich die relevanten Gewerbelärmquellen östlich und südöstlich. Hier befinden sich zwei größere Einzelhandelseinrichtungen mit Parkplätzen, Anlieferungsbereichen und technischen Anlagen als Hauptemittenten.

Die schalltechnische Untersuchung hat für die Gebäude 3 (tags und nachts) und 4 (nur tags) an den Fassaden, die sich zu den benachbarten Einzelhandelsbetrieben orientieren, Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA Lärm um bis zu 6 dB(A) tags und nachts festgestellt. Diese resultieren aus den Lüftungs- und klimatechnischen Anlagen der Nachbargebäude. Durch die abschirmende Wirkung der Gebäude 3 und 4 wird für die restlichen Gebäude die Einhaltung der IRW erreicht.

Textliche Festsetzung Nr. 15:

"Zum Schutz vor Gewerbelärm sind in den Gebäuden 3 und 4 Fenster in den Außenwänden von zu den Linien LMNOP sowie TUV orientierten Aufenthaltsräumen nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Lüftung auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden."

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Betroffen von Überschreitungen der IRW sind vor allem 1-Zimmer Wohnungen (Studentenapartments) in Gebäude 3. In Gebäude 4 sind nur einzelne Wohnungen an der südlichen und östlichen Gebäudeseite betroffen.

Die festgestellte Immissionsbelastung bedingt für die betroffenen Wohnungen besondere baulich-technische Maßnahmen, um die Einhaltung der geltenden Richtwerte zu gewährleisten. Durch eine besondere Ausführung der Fenster und anderer Außenbauteile alleine ist dies nicht zu erreichen. Um den erforderlichen Schutz vor Gewerbelärm zu gewährleisten, wäre in den relevanten Fassadenabschnitten eine Ausführung der Fenster mit Festverglasung eine wirksame Option. Da es sich hier aber im Wesentlichen um Einzimmerwohnungen handelt, würde diese die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen. Daher wird der Festsetzung Nr. 15 in der Planung in der Weise entsprochen, dass eine Maßnahme mit gleicher Wirkung umgesetzt wird: Jeder Aufenthaltsraum wird mit Wintergärten ausgestattet, die jeweils von außen mit Fenstern versehen werden. Durch Öffnung der Wintergartentür sowie des Außenfensters kann die notwendige Lüftung bei Einhaltung der Schallschutzwirkung gewährleistet werden.

Die genaue Ausführung wird im Durchführungsvertrag vom 8. Juli 2020 verbindlich festgelegt. Da durch die Textliche Festsetzung Nr. 1 verbindlich geregelt ist, dass im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig sind, die Gegenstand des Durchführungsvertrages sind, ist der Einhaltung der Erfordernisse des Schutzes vor Gewerbelärm durch die Regelung im Durchführungsvertrag hinreichend Genüge getan.

Die Textliche Festsetzung Nr. 15, die im Zusammenhang mit Gewerbelärm festgesetzt wird, schützt auch vor Verkehrslärm und macht in den betreffenden Bereichen gesonderte textliche Festsetzungen bezüglich Verkehrslärm entbehrlich.

3.6 Grünfestsetzungen

Durch eine Durchgrünung, die in der Anlage 6 „Grün- und Freiflächenplan“ des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020 verbindlich geregelt wird, sollen positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz sowie das Orts- und Landschaftsbild erreicht und die Wohnqualität erhöht werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen zur Begrünung des Vorhabengrundstücks getroffen.

Begrünung von Tiefgaragen

Textliche Festsetzung Nr. 16:

"Auf der Fläche für Wohnen sind die Flächen für Tiefgaragen mit einer Erdschicht von mindestens 0,60 m zu überdecken und zu begrünen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Fahrradabstellanlagen, Kinderspielplätze und Wegeflächen überdeckt werden."

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Begrünung der Tiefgarage besitzt neben den gestalterischen Aspekten zusätzlich auch die positiven Auswirkungen auf die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Die Sicherung qualitativ hochwertiger Grundstücksfreiflächen ist Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Zur Umsetzung dieses Ziels sind die Flächen oberhalb von Tiefgaragen mit einer ausreichend starken Erdschicht zu bedecken und zu begrünen. Die festgesetzte Höhe von 60 cm reicht für eine gärtnerische Gestaltung aus.

Auf Aufbauten mit dieser Substratstärke ist das Pflanzen von Sträuchern, Hecken und Kleinbäumen fachlich sinnvoll möglich. Die geplanten Vegetationsstrukturen werden im Grün- und Freiflächenplan (Anlage 6 des Durchführungsvertrages) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Die Maßnahme dient der Sicherung des Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft. Die Festsetzung spiegelt das Ergebnis des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbes und somit des Wohnungsbauvorhabens der Vorhabenträgerin wider.

Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Textliche Festsetzung Nr. 17:

"Auf der mit E gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu ersetzen."

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Diese Maßnahme trägt zur Begrünung und Gliederung des Wohngebiets sowie zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes bei. Außerdem werden mit dieser Festsetzung die Zielsetzungen des Landschaftsprogramms Berlin, den Plumpengraben als kulturlandschaftlich geprägtes Kleingewässer und die Biotopvernetzungsfunktion für Arten der Gewässerränder innerhalb des Siedlungsbereichs zu sichern und zu entwickeln, umgesetzt. Weiterhin werden mit dem Erhalt und der Ergänzung der Pflanzbindungsfläche den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes Rechnung getragen. Es sind vorhandene Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Bei Nachpflanzungen sind die Arten der Pflanzliste zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu beachten. Die Festsetzung dient der Vermeidung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Die Funktion des Plumpengraben als Abflussgewässer und die Zugänglichkeit für die Durchführung von Pflege- und Unterhaltungsarbeiten bleiben gewahrt.

Pflanzung von Bäumen

Textliche Festsetzung Nr. 18:

„Auf der Fläche für Wohnen ist je angefangene 310 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter, hochstämmiger Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Wohngebiete sind als Siedlungsbereich in einer vorstädtischen Lage geprägt. Sie grenzen sowohl an verdichtete Baugebiete im Bereich des S-Bahnhofs Grünau, aber auch Kleingärten und Wohngebiete mit aufgelockerter Bebauung, Gärten und Baumbestand. In diesem stadträumlichen und landschaftlichen Zusammenhang wird die Pflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Damit wird eine angemessene Begrünung mit Bäumen in den Freiflächen und den Gärten erreicht und die Zielsetzung eines Siedlungsbereichs landschaftlicher Prägung umgesetzt. Die Bäume gliedern die Grundstücke und binden die Bauflächen an das von Bäumen geprägte Umfeld an.

Die Pflanzungen tragen zudem in vielfältiger Weise dazu bei, negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden. Sie erfüllen kleinklimatische Funktionen, Lebensraumfunktionen für die Tierwelt und leisten einen Beitrag zur Gestaltung des Landschaftsbildes.

Dementsprechend ist auf der Fläche für Wohnen je angefangene 310 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen (Grundsatz). Die maßgebliche Grundstücksfläche orientiert sich an der Größe der zu erwartenden Baugrundstücke und dient mit dem Ansatz, dass je 120 m² real vorhandener Freifläche 1 Baum zu pflanzen ist, der Sicherstellung einer Mindestbegrünung. Die festgesetzte Pflanzdichte stellt keine unzumutbare Härte für die Vorhabenträgerin dar.

Die Maßnahme dient der Sicherung des Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Um eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna zu gewährleisten sowie ein wahrnehmbares Bild nach der Pflanzung zu erreichen, wird die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten, hochstämmigen Obst- oder Laubbäumen entsprechend der empfohlenen Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 14 cm festgesetzt. Sofern sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen, können vorhandene Bäume angerechnet werden, um keine zu hohe Pflanzdichte innerhalb der Wohngebiete zu erreichen und den Erhalt von Bestandsbäumen zu fördern.

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

Textliche Festsetzung Nr. 19:

"Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein heimischer, hochstämmiger, großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf."

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)

Die Anpflanzung von Bäumen im Stellplatzbereich dient ebenfalls der positiven Gestaltung des Ortsbildes und der Durchgrünung der Wohnquartiere. Zudem werden günstige kleinklimatische Effekte erzielt, indem der Schattenwurf und die Verdunstung der Bäume dazu beitragen, sommerliche Aufheizungseffekte auf den Stellplätzen zu vermindern. Durch die angegebene Mindestgröße und –breite der Baumscheiben sollen ausreichend große Standflächen für die großkronigen Bäume gesichert werden.

Die Festsetzung dient der Sicherung des Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft. Aufgrund dessen werden Bäume mit 14 cm Mindeststammumfang festgesetzt. Ziel ist es, von Anbeginn der Pflanzung und Freiflächennutzung ein wahrnehmbares Bild zu schaffen. Die hierfür erforderliche Qualität in Höhe und Kronenvolumen wird mit der Festsetzung gesichert. Es wird die Verwendung von in der Pflanzliste angegebenen Arten empfohlen. Die Festsetzung spiegelt das Ergebnis des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbes und somit das Wohnungsbauvorhaben der Vorhabenträgerin wider. Es wird die Pflanzung von Laubbäumen festgesetzt, da diese für die Begrünung von Stellplatzanlagen gut geeignet sind.

Dachbegrünung

Textliche Festsetzung Nr. 20:

"Auf der Fläche für Wohnen sind Dachflächen als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung bis zu 5% anzulegen. Mindestens 50% der festgesetzten

Grundfläche der Gebäude 1 bis 7 sind extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Festsetzung gilt nicht für die Bestandsgebäude 8 und 9."

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)

Die Festsetzung dient entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, sie ist außerdem zum Schutz des Lokalklimas im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Für die Flächen für Wohnen sind Dachflächen mit einer Neigung von max. 5 Grad vorgesehen, um eine extensive Begrünung der Dächer sicherzustellen. Dachflächen mit dieser Neigung eignen sich gut für eine Extensivbegrünung ohne einen unverhältnismäßigen Kostenaufwand zu verursachen.

Die Begrünung von Dachflächen dient dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. Zusätzlich wirken sich die Gründächer positiv auf das Lokalklima aus und dienen der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept sieht vor, dass die Dächer der Neubauten extensiv begrünt werden. Die Dächer der Gebäude 1 und 2 sollen dabei als besondere Retentionsdächer ausgebildet werden, bei denen über die übliche Retentionsfähigkeit von Gründächern hinaus besondere bauliche Maßnahmen zum Rückhalt von Niederschlagswasser vorgesehen werden.

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

Da auf den Dachflächen die für eine Wohnnutzung erforderlichen technischen Einrichtungen und Dachterrassen zu berücksichtigen sind, erfolgt in der textlichen Festsetzung Nr. 20 eine Begrenzung der Dachbegrünung auf 50% der festgesetzten Grundfläche der Gebäude 1 bis 7. Die Festsetzung spiegelt das Ergebnis des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbes und somit das Wohnungsbauvorhaben der Vorhabenträgerin wider. Darüber hinaus ist die Dachbegrünung ein wesentlicher Beitrag zum ökologischen Ausgleichskonzept.

Es wird die Verwendung von in der Pflanzliste angegebenen Arten empfohlen.

Befestigung von privaten Wegen und Zufahrten

Textliche Festsetzung Nr. 21:

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

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn)

Innerhalb der Fläche für Wohnen wird eine Gestaltung von Wegen und Zufahrten im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau festgesetzt, um die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so gering wie möglich zu halten. Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades ist eine hohe Versickerungsrate von Niederschlagswasser sichergestellt. Nach § 1 Abs. 5 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Außerdem hat diese Festsetzung eine positive Wirkung hinsichtlich der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Der Ausschluss von Betonierungen, Asphaltierungen, Betonunterbau und Fugenverguss ist für die Grundstückseigentümer vertretbar, da sich weder Kosten erhöhen noch die Nutzungsfähigkeit des Grundstückes eingeschränkt wird.

Zur Vermeidung der Selbstbindung des Landes Berlin wurde keine derartige textliche Festsetzung für die sonstigen Flächen aufgenommen; hierüber befinden die jeweiligen Fachplanungsämter in eigener Zuständigkeit. Die festgesetzte private Verkehrsfläche (Privatstraße) ist von der textlichen Festsetzung Nr. 21 nicht betroffen.

3.7 Sonstige Festsetzungen

Geh- und Leitungsrechte

Textliche Festsetzung Nr. 22

"Die Fläche zwischen den Punkten ABCDA ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten."

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Zufahrt zum Vorhabengebiet führt über den Plumpengraben, der an dieser Stelle verrohrt ist (Brücke). Die Querung des Grabens über die vorhandene Brücke ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Vorhabenträgerin gesichert. Zusätzlich ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu sichern.

Textliche Festsetzung Nr. 23

"Die privaten Verkehrsflächen (Privatstraße) sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten."

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die innere Erschließungsstraße (private Verkehrsfläche) erschließt u.a. auch den öffentlich zugänglichen Kinderspielplatz. Daher ist es erforderlich dessen Zugänglichkeit für die Allgemeinheit durch eine entsprechende Festsetzung zu sichern.

Im Zuge der Privatstraße werden Leitungen verlegt, die bei einer eventuellen Grundstücksteilung auch übergeordnete Erschließungsfunktionen übernehmen würden. Aus diesem Grunde besteht die Anforderlichkeit die Privatstraße mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu sichern. Leitungen außerhalb der privaten Verkehrsfläche dienen lediglich als Hausanschlüsse und bedürfen keiner besonderen Festsetzung.

3.8 Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich liegt in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Sechs Siedlungen der Berliner Moderne“ – Teilbereich „Gartenstadt Falkenberg von Bruno Taut“.

3.9 Hinweis

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 16, 17, 18, 19 und 20 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 08.08.2018 empfohlen.

Die in der empfohlenen Pflanzliste aufgeführten Gehölzarten haben eine hohe ökologische Wertigkeit, da es sich um gebietseigene, standortgerechte Arten handelt, die aufgrund ihrer Gestalt und Wuchsform als gebietstypisch anzusehen sind und darüber hinaus auch Lebensraumansprüche heimischer Tierarten erfüllen. Damit tragen die ausgewählten Gehölze nachweislich zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bei. Ebenso wurden die empfohlenen Arten der extensiven Dachbegrünung unter ökologischen Aspekten ausgewählt. Eine weitgehende Beschränkung auf die zuvor bezeichneten Gehölze gebietet sich zudem aus der Situationsgebundenheit und Prägung der Bauflächen als Bestandteil des Landschaftsraums.

3.10 Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Vorhabenplanung wurde auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick und der Vorhabenträgerin, der 6. Bärin Invest Immobilien GmbH ein Durchführungsvertrag vom 8. Juli 2020 sowie Nachtragsvereinbarungen geschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung des Vorhabens binnen einer bestimmter Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Der Durchführungsvertrag einschließlich Nachtragsvereinbarung enthält verbindliche Regelungen insbesondere zu folgenden Inhalten der Planung:

- Durchführung des Wohnungsbauvorhabens (I. und II. Bauabschnitt) und der Erschließungsmaßnahmen entsprechend den künftigen Festsetzungen

des vorhabenbezogenen B-Plans 9-55 VE und den verbindlichen Regelungen des Durchführungsvertrages einschließlich der Projektplanung (I. und II. Bauabschnitt) hinsichtlich der Kubatur der Gebäude sowie der jeweiligen Nutzung pro Geschoss,

- Innerhalb des Wohnungsbauvorhabens wird entsprechend des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung ein 30%iger Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum entstehen. Maßgeblich für den Nachweis ist die gesamte Geschossfläche Wohnen im Bereich des Vorhabens einschließlich der im II. Bauabschnitt geplanten Umnutzung der Bestandsgebäude 8 und 9 zu Wohnen. In den Anlagen 10a und 10b des Durchführungsvertrages bzw. in den Anlagen 10a-neu und 10b-neu wird die räumliche Einordnung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gemäß des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung innerhalb des geplanten Wohnungsbauvorhabens (I. und II. Bauabschnitt) verbindlich geregelt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, insgesamt 9195 m² Geschossfläche förderfähige Mietwohnungen (mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen) zu errichten,
- Flächen für das Wohnbindungsrecht Studierendenapartments (Anlage 10c der Nachtragsvereinbarung)
- Verbindliche Regelungen für den II. Bauabschnitt (Umnutzung der Gebäude 8 und 9 zu Wohnen) und den Bedarf an Kita- und Grundschulplätzen im Ergebnis des Berechnungstools nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sowie der Mail vom 24. Juni 2022 (Wohnbauleitstelle) betr. Deckung des Mehrbedarfs von 7 Grundschulplätzen auf Grundlage der aktuellen Baukosten,
- Durch das Wohnungsbauvorhaben (I. und II. Bauabschnitt) werden Bedarfe an der sozialen Infrastruktur (30 Kita-Plätze, 27 Grundschulplätze) ausgelöst bzw. erzeugt. Diese Bedarfe werden entsprechend verbindlicher Regelungen durch die Vorhabenträgerin gesichert und abgedeckt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich innerhalb des Vorhabengebietes eine Kindertageseinrichtung im Gebäude 1 nach den Richtlinien Berlins einschließlich der erforderlichen Spielfreiflächen und Außenanlagen zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren übernimmt die Vorhabenträgerin die Kosten zur Deckung von 20 Grundschulplätzen im I. Bauabschnitt durch eine Erweiterung der Schule am Buntzelberg.

Durch die Einrichtung einer neuen dreizügigen Grundschule Peenestraße/Usedomstraße zum Schuljahr 2027/28 und der Gemeinschaftsschule Adlershof zum Schuljahr 2026/27 können schulorganisatorische Maßnahmen und dynamische Anpassungen der Einschulungsbereiche im gesamten Prognoseraum vorgenommen werden, so dass mit der Umsetzung der o.g. Schulbaumaßnahmen der Bedarf an 7 Grundschulplätzen im II. Bauabschnitt gedeckt werden kann. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im in der Nachtragsvereinbarung zur Übernahme der Kosten für den durch die vorhabenbedingte Änderung resultierenden Bedarf.

- Sicherung, Errichtung und Unterhaltung von öffentlich nutzbaren Kinderspielplatzflächen in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt,

- Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Umsetzung artenschutzrechtlicher Belange,
- Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung während der Bauphase,
- Sicherung von Maßnahmen gleicher Wirkung (Schallschutz Gebäude 3 und 4) gemäß textlicher Festsetzung Nr. 15,
- Umsetzung des Entwässerungskonzeptes unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik,
- Umgang mit Bodenbelastungen und Kampfmitteln,
- Verpflichtung zur Grundstücksübertragung einer bereits jetzt schon für den öffentlichen Verkehr gewidmete Teilfläche des Flurstücks 121, Flur 190, Gemarkung Treptow

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie der Belange von Natur und Landschaft

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

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.

Dem privaten Belang der baulichen Entwicklung und Verwertung einer zuvor brachliegenden gewerblichen Fläche stehen überwiegend positive Auswirkungen auf öffentliche Belange gegenüber.

Die Berücksichtigung der öffentlichen Belange erfolgt insbesondere durch die vorgesehene Schaffung von Wohnraum in einer Größenordnung von insgesamt 528 Wohneinheiten (I. und II. Bauabschnitt) durch die Vorhabenträgerin, der 6. Bärin Invest Immobilien GmbH. Nach Realisierung des Wohnungsbauvorhabens einschließlich der Errichtung von 9195 m² Geschossfläche nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlins förderfähigen Mietwohnungen erfolgt die Übertragung an die städtische Wohnungsbaugesellschaft degewo. Das Wohnungsbauvorhaben trägt damit der aktuellen Wohnungsnachfrage in Berlin und den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans sowie des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2030 Rechnung.

Innerhalb des Wohnungsbauvorhabens soll im Gebäude 1 eine KITA integriert werden, die neben der Deckung des Bedarfs aus dem Vorhaben eventuell auch zur verbesserten Versorgung mit KITA-Plätzen für die nähere Umgebung beitragen wird. In Gebäude 1 werden darüber hinaus wohnverträgliche gewerbliche Angebote geschaffen, die u.a. auch für Arztpraxen genutzt werden können.

Einem weiteren öffentlichen Belang wird durch die Öffnung des künftigen Wohngebietes für die Öffentlichkeit als begrünter Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität entsprochen. Der vorherige Zustand des Gebietes beeinträchtigte auch die Wertigkeit angrenzender öffentlicher Räume, wie des Gehweges Am Wiesenweg. Die neu zu errichtenden öffentlich nutzbaren Kinderspielflächen übernehmen hierbei einen wesentlichen Beitrag.

Der Eingriff in den Naturhaushalt wurde im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung untersucht. Die nicht vermeidbaren Eingriffe – Beseitigung von Bäumen und Ruderalvegetation – werden durch erforderliche festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen in Form von Pflanzgeboten (Baumpflanzungen, Begrünung von Tiefgaragenflächen, extensive Dachbegrünung) soweit kompensiert, dass keine erheblichen nachhaltigen Auswirkungen verbleiben. Der Verlust eines kleinen Zauneidechsenhabitats, das bereits durch einen früheren Eingriff maßgeblich verursacht wurde, wurde bereits durch eine Umsiedlung der Restpopulation ausgeglichen. Außerdem wurde der Eingriff in ein noch vorhandenes Zauneidechsenhabitat, welches durch die geplanten Baumaßnahmen beeinträchtigt wird, durch ein entwickeltes Maßnahmenkonzept einschließlich Abfangen vorhandener Tiere und der bereits erfolgten Umsiedlung auf geeignete Flächen in der Döberitzer Heide (Landkreis Havelland) kompensiert. Alle Maßnahmen wurden mit den zuständigen Fachverwaltungen abgestimmt. Die erforderlichen Genehmigungen wurden während der Planerstellung eingeholt. Zudem werden im Gebiet für Vögel und Fledermäuse für verloren gegangene Niststätten an den abgebrochenen und sanierten Gebäuden sowie Bäumen Ersatzniststätten angebracht.

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden im Rahmen des Verkehrsgutachtens untersucht. Danach sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Gleiches gilt für Schallemissionen. Für die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen ergeben sich durch den abschirmenden Effekt der Neubebauung positive Auswirkungen.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die gegenwärtige Situation auf dem Vorhabengrundstück wird durch ruderal geprägte Grundstücksfreiflächen mit Altbaum- und Gebäudebestand geprägt.

Eine mögliche Grundstücksüberbauung könnte nach planungsrechtlicher Einschätzung auf Grundlage von § 34 BauGB mit einer GRZ von 0,6 für Haupt- und Nebenanlagen nur für eine gewerbliche Nutzung zulässig sein. Durch die Bebauungsplanfestsetzungen wird eine Versiegelung von rund 60% des Vorhabengebietes ermöglicht (Gebäude und Nebenanlagen), ein auszugleichender planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft resultiert somit nicht aus dem festgesetzten Nutzungsmaß. Der Eingriff in den geschützten Baumbestand ist auf Grundlage der Baumschutzverordnung zu bewerten und auszugleichen.

Die vom Vorhaben ausgehenden Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet sowie im Rahmen der Eingriffsbewertung unter Berücksichtigung bestehender Baurechte quantifiziert.

Es wurde festgestellt, dass durch die Vorhabendurchführung nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und ausgeglichen werden können. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass das Vorhabengebiet bereits im Bestand weitgehend bebaut und versiegelt war. Zudem werden im Rahmen der Neubebauung umfangreiche Vorsorge-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen für die Umwelt durchgeführt, welche durch textliche Festsetzungen in ihrer Umsetzung gesichert werden.

So bleibt ein Teil des Baumbestandes erhalten und unvermeidbare Baum- und Vegetationsverluste werden durch Pflanzgebote innerhalb des Vorhabengebiets (Begrünung der Tiefgarage, Baumpflanzungen, extensive Dachbegrünungen) ausgeglichen bzw. durch die Festsetzung einer Pflanzbindung vermieden. Durch die geplante Bebauung und Versiegelung werden im Vergleich zur Bestandsversiegelung von ca. 60% keine zusätzlichen Flächen bebaut oder versiegelt, wodurch nicht mit zusätzlichen Bodenbelastungen zu rechnen ist. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf Grundlage eines Regenwasserversickerungskonzepts vollständig im Vorhabengebiet versickert, was sich positiv auf den örtlichen Wasserhaushalt und die Abflussbildung auswirkt. Durch den 2017 durchgeführten Abbruch von brachgefallenen Gebäuden und versiegelten Freiflächen einerseits und die Errichtung des neuen Wohnquartiers andererseits wird das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet.

Der Verlust von Lebensraumstrukturen der nach § 44 BNatSchG geschützten Lebensraumstrukturen der streng geschützten Zauneidechse wird durch Umsetzung von Zauneidechsen aus dem Geltungsbereich vermieden bzw. kompensiert. Für die Umsiedlung von Zauneidechsen wurde entsprechend des Bescheides der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, III B, vom 30.01.2018 eine externe Ersatzfläche als Zauneidechsenhabitat hergerichtet. Die Tiere wurden im Frühjahr 2018 auf diese Fläche in der Döberitzer Heide (Landkreis Havelland) umgesiedelt. Darüber hinaus sind keine externen Ausgleichsflächen erforderlich. Planungsrechtliche Festsetzungen gewährleisten eine Mindestdurchgrünung des Vorhabengebietes und sichern zudem den erforderlichen Ausgleich des Eingriffs in den geschützten Baumbestand. Die festgesetzten, überwiegend multifunktional wirksamen Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen umfassen u.a. Pflanzbindungen und -gebote für Freiflächen und Flächen auf Tiefgaragen sowie Dachbegrünungen. Durch die Umsetzung der erforderlichen und festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse gesichert.

Zudem werden im Gebiet für verloren gegangene Vögel- und Fledermausniststätten Ersatzniststätten gesichert.

Die detaillierten Aussagen zu den Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht schutzgutbezogen dargestellt.

Lärmschutz

Durch die geplante Bebauung entsteht für die südöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche voraussichtlich ein verbesserter Schallschutz gegenüber der B 96 a. Begünstigt davon ist insbesondere die Reihenhausbauung nördlich

der Straße Am Falkenberg. Vom Vorhaben gehen hingegen keine für die Umgebung relevanten Lärmbelastungen aus.

Altlasten

Sofern im Rahmen der Bautätigkeiten Altlasten festgestellt werden, sind diese zu sanieren, so dass Schadstoffeintragungen in den Boden und damit Gefährdungen des Grundwassers ausgeschlossen werden.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von 528 Wohnungen einschließlich 116 Studentenwohnungen (I. und II. Bauabschnitt) geschaffen, von denen der überwiegende Teil als Mietwohnungsbau vorgesehen ist.

30 Arbeitsplätze wurden mit der vorhandenen Hotelnutzung in den Gebäuden 8 und 9 geschaffen. Nach Aufgabe dieser Nutzung werden die beiden Gebäude perspektivisch ebenfalls als Wohngebäude genutzt werden. Die Arbeitsplätze werden damit weitgehend wieder entfallen.

2.1 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-55 VE beabsichtigten Festsetzungen ermöglichen die Schaffung von neuem Wohnraum.

Durch das Wohnungsbauvorhaben und die damit verbundene planungsrechtliche Sicherung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-55 VE werden Bedarfe an sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätte und Grundschule) erzeugt. Im Vorhabengebiet sollen 528 Wohneinheiten (einschließlich 166 Studentenwohnungen) in zwei Bauabschnitten entstehen.

Die Quantifizierung der durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfe an sozialer und grüner Infrastruktur (Plätze in Kindertagesstätten und Grundschulen, Spielplätze) und der Nachweis ihrer Abdeckung sind zur Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ notwendig. Dabei wird nicht die Anzahl der real geplanten Wohneinheiten, sondern die aus der Geschossfläche Wohnen (30.650 m² bzw. 25 350 m² ohne Studentenwohnnutzung) für die Bedarfsermittlung entsprechend Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge herangezogen.

Kindertagesstätte

Im Ergebnis des Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge (Anlage 4 des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020) entsteht durch das Wohnungsbauvorhaben ein Bedarf von 30 Kita-Plätzen, davon entfallen 24 Kita-Plätze auf den I. Bauabschnitt und 6 Plätze auf den II. Bauabschnitt.

Der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen lässt sich in vorhandenen Kindertageseinrichtungen nicht decken. Daher verpflichtet sich die Vorhabenträgerin eine Kindertageseinrichtung im Gebäude 1 nach den Richtlinien Berlins einschließlich der erforderlichen Spielfreiflächen und Außenanlagen zu errichten und dauerhaft zu erhalten (§ 6 des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020). Die mängelfreie Herstellung und Inbetriebnahme der Kindertageseinrichtung mit einer Mindestanzahl von 24 Plätzen ist spätestens bei Bezugsfähigkeit von 50 Wohnungen nachzuweisen. Die auf den Bauabschnitt II entfallenden zusätzlichen 6 Plätze sind spätestens zum Zeitpunkt der Bauantragstellung zur Umnutzung der Gebäude 8 und 9 zu Wohnen nachzuweisen.

Grundschule

Ebenfalls gemäß o.g. Berechnungstool löst das Wohnungsbauvorhaben mit Ausnahme der Wohnnutzung für Studierende einen Bedarf von 27 Grundschulplätzen (davon 7 Grundschulplätze im II. Bauabschnitt) aus. Da dieser Bedarf an Grundschulplätzen in den vorhandenen Grundschulen des Einschulungsbereiches nicht gedeckt werden kann, wird in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt der aus dem Vorhaben resultierende Bedarf an Grundschulplätzen im I. Bauabschnitt durch eine Erweiterung der Schule am Buntzelberg gedeckt.

Durch die Einrichtung der neuen dreizügigen Grundschule Peenestraße/Usedomstraße zum Schuljahr 2027/28 und der Gemeinschaftsschule Adlershof zum Schuljahr 2026/27 können schulorganisatorische Maßnahmen und dynamische Anpassungen der Einschulungsbereiche im gesamten Prognoseraum vorgenommen werden, so dass mit der Umsetzung der o.g. Schulbaumaßnahmen der Bedarf an 7 Grundschulplätzen im II. Bauabschnitt gemäß Stellungnahme vom 18.05.2022 des zuständigen Fachamtes gedeckt werden kann. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im § 7 Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020 und in Nachtragsvereinbarungen zur Übernahme der anteiligen Kosten.

Die im Wohnungsbauvorhaben geplante Wohnnutzung für Studierende im Gebäude 3 löst nach den im Land Berlin geltenden Vorgaben keinen Bedarf an Grundschulplätzen und somit auch keine Kostenbeteiligung durch die Vorhabenträgerin aus. Dies wurde im o.g. Berechnungstool berücksichtigt.

Wohnungsnahe öffentliche Grünfläche und öffentlich nutzbare Kinderspielplätze

Die gemäß Richtwert vorzusehenden wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen (bei 6 m² pro EW insgesamt 4.416 m²) und siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen (bei 7 m² pro EW insgesamt 5.152 m²) werden über den sich im fußläufigen Gehbereich befindlichen Landschaftspark „Falkenberg“ sowie das sich im nordöstlichen Nahbereich befindende Grünauer Waldgebiet abgedeckt.

Spielplätze sind innerhalb des Vorhabengebietes auf der Grundlage des § 8 Absätze 2 und 3 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) sowie des § 4 Abs. 1 des Gesetzes über öffentliche Kinderspielplätze (Kinderspielplatzgesetz) vom 15. Januar 1979 zu sichern.

Entsprechend der Richtwerte für öffentliche Kinderspielplätze sind pro Einwohner 1 m² Spielplatzfläche (netto) nachzuweisen. Der Nachweis erfolgt durch die Festsetzung von entsprechenden Flächen für öffentlich nutzbare Kinderspielplätze mit einer Gesamtgröße von ca. 800 m² auf dem Vorhabengrundstück. Grundlage der Bedarfsermittlung ist die reale Anzahl der Wohneinheiten des Wohnungsbauvorhabens.

Die öffentliche Nutzung dieser Flächen wird über die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Die Spielflächen für die öffentliche Nutzung werden in zwei kompakten Anlagen, am östlichen Ende der zentralen Freifläche und direkt Am Wiesenweg im Korridor zur Bruno-Taut-Straße, hergestellt. Die Herrichtung und Unterhaltung der öffentlich nutzbaren Kinderspielplatzflächen ist im § 9 und 10 sowie in der Anlage 11 des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020 verbindlich geregelt.

Weitere, bauordnungsrechtlich geforderte Spielflächen gliedern sich in Angebote für unterschiedliche Altersgruppen. Die Spielplätze für kleine Kinder werden jeweils in der Nähe der Wohnhäuser angeordnet. Spielangebote für ältere Kinder werden teilweise im Bereich der zentralen Freifläche sowie an anderen Standorten im Vorhabengebiet nachgewiesen. Die Lage dieser privaten Spielflächen wird im Grün- und Freiflächenplan (Anlage 6 des Durchführungsvertrages) dargestellt.

2.2 Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung

Da gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans sowie den verbindlichen Regelungen des Durchführungsvertrages Einzelhandel im Geltungsbereich nicht Gegenstand der Planung ist, sind Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und die Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung auszuschließen. Die Versorgung der künftigen Bewohner des Vorhabengebietes ist durch die benachbarten Angebote gewährleistet.

3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung entstehen durch das Wohnungsbauvorhaben nicht. Zur Sicherung der Planung wird auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-55 VE zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick, und der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag vom 8. Juli 2020 geschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung des Vorhabens einschließlich aller damit verbundenen Maßnahmen binnen bestimmter Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

4. Weitere Auswirkungen

keine.

V. Verfahren

1. Bebauungsplanverfahren 9-55

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick beschloss am 22. Februar 2011 die Aufstellung des Bebauungsplans 9-55 zur planungsrechtlichen Sicherung eines allgemeinen Wohngebietes einschließlich ergänzender Versorgungsbereiche in Nachbarschaft zum Bruno-Taut-Center. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin am 25. März 2011, Seite 556.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 21. November 2011 bis einschließlich 5. Dezember 2011 im Fachbereich Stadtplanung (Rathaus Köpenick) sowie über das Internet statt.

2. Antrag auf Einleitung des Verfahrens

Die Vorhabenträgerin, die 6. BärIn Invest Immobilien GmbH hat mit Schreiben vom 30. Mai 2016 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 Abs. 2 BauGB für das Grundstück Bruno-Taut-Straße 6 im Ortsteil Bohnsdorf auf Grundlage des Ergebnisses des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbes beantragt.

2.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 12. Juli 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 4. August 2016 mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Reduzierung des Geltungsbereiches sowie die Weiterführung als vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-55 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 und seinem Umfang (Anzahl der geplanten Wohnungen) 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 12. August 2016 mit, dass die Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

2.2 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 06.09.2016 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-55 um die Grundstücke Bruno-Taut-Straße 2, 4, 8, 10 und 12 zu reduzieren und als vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-55 VE für

das Grundstück Bruno-Taut-Straße 6 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Bohnsdorf weiterzuführen.

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin am 23. September 2016, Seite 2439.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit von 6. bis 23. September 2016 im Rahmen einer Ausstellung zu den Ergebnissen des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbes entlang des Gehweges „Am Wiesenweg“ statt. Am 5. September 2016 wurden in einer Veranstaltung zur Eröffnung der Ausstellung auf dem Grundstück Bruno-Taut-Straße 6 der Öffentlichkeit das Wohnungsbauvorhaben, die Planung und das weitere Verfahren vorgestellt und erläutert. An dieser Veranstaltung nahmen ca. 60 Bürgerinnen und Bürger teil. Das Wohnungsbauvorhaben einschließlich die Planung wurden durch die Vorhabenträgerin, das beauftragte Architekturbüro sowie der Leiterin des Stadtentwicklungsamtes vorgestellt und erläutert.

Folgende Themenkomplexe wurden überwiegend im Rahmen der Veranstaltung nachgefragt und erläutert:

- Farbkonzept: Ein Farbkonzept für die Gebäude ist nicht erarbeitet worden. Es ist im Übrigen nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Unterbringung der Stellplätze: die erforderlichen Stellplätze für die Bewohner werden überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht. Es wird ein Stellplatzschlüssel von 0,5 erreicht.
- Angebot von Seniorenwohnungen: seniorengerechte Wohnungen sind im Konzept berücksichtigt.
- Möglichkeit der Unterbringung von Arztpraxen: Der Bebauungsplan soll eine Fläche für Wohnen festsetzen. Wohnverträgliches Gewerbe (u.a. Arztpraxis) wäre somit auch zulässig. Ein gesondertes Ärztehaus o.dgl. ist jedoch nicht Gegenstand der Planung.
- Art der Hotelnutzung: Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit war noch nicht abschließend entschieden, welcher Art die geplante Beherbergung in den Bestandsgebäuden sein würde. Als denkbare Alternativen wurden zu diesem Zeitpunkt neben einer Hotelnutzung auch Kleinapartments oder studentisches Wohnen auf Zeit geprüft. Im weiteren Verlauf der Planung fiel die Entscheidung zugunsten einer temporären Hotelnutzung in den Gebäuden 8 und 9, welche im II. Bauabschnitt gemäß den verbindlichen Regelungen des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020 zu Studentenwohnungen umgenutzt werden sollen.
- Geplanter Zeitraum der Fertigstellung: In Beantwortung von konkreten Fragen nach dem Baubeginn wurde betont, dass dieser nicht vor 2017 erfolgen wird.

Den Bürgerinnen und Bürgern wurde angeboten, weitere Äußerungen/Fragen im o.g. Zeitraum auch schriftlich bzw. über das Kontaktformular an den Fachbereich Stadtplanung zu richten. Darüber hinaus wurden die Ausstellungstafeln auch im Internet präsentiert. Es gingen keine schriftlichen Äußerungen im FB Stadtplanung ein.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.11.2016 einschließlich der Planunterlagen (Vorhabenplan, Teil I Vorhabendarstellung, Teil II Umweltprüfung) unterrichtet und zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 30. Dezember 2016 aufgefordert.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden, wie im Folgenden aufgeführt, 19 Stellungnahmen abgeben und ausgewertet.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Ref. I E Schreiben vom 29.12.2016:

Aus Sicht der gesamtstädtischen Landschaftsplanung keine weiteren Hinweise zum vorliegenden Verfahrensstand.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Ref. VII B Schreiben vom 19.12.2016:

"Gegen den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE bestehen seitens der Belange der Abteilung VII keine grundsätzlichen Bedenken.

[1] Durch das Verfahren werden auch weiterhin dringende Gesamtinteressen Berlins berührt bzw. beeinträchtigt, da die Erschließung des Gebietes über die Straße Am Falkenberg und ggf. auch die Bruno-Taut-Straße erfolgen muss. Beide Straßen sind Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin. Die Anbindung und Auswirkungen des B-Planbereiches auf diese Straßen ist mit uns abzustimmen und durch eine verkehrliche Untersuchung nachzuweisen.

[2] Über Am Wiesenweg ist eine Ergänzungsrouten des übergeordneten Fahrradnetzes geplant, die entsprechend der erforderlichen Breite und Befestigung sicherzustellen ist.

[3] Zudem grenzt das B-Vorhabengebiet an Bahnflächen. Hier ist eine konkrete Abgrenzung abzustimmen und die verkehrlichen Auswirkungen zu ermitteln / berücksichtigen. Darüber hinaus gibt es aus Sicht der ÖPNV-Infrastrukturplanung keine Bedenken gegen den vorliegenden Entwurf.

[4] Die verkehrlichen und lärmmäßigen Auswirkungen der angrenzenden B 96 a sind zu berücksichtigen.

[5] Bezüglich der Erstellung verkehrlicher Untersuchungen weisen wir auf den im Internet bereitgestellten Leitfaden hin. Wir weisen zudem darauf hin, dass vonseiten SenStadtUm beabsichtigt ist, das HBS 2015 demnächst zur Anwendung zu empfehlen. Die Umrechnungsfaktoren zur Bemessung der maßgeblichen Schallpegel befinden sich derzeit in der Überarbeitung durch SenStadtUm und werden demnächst neu veröffentlicht. Der Leitfaden zur Beurteilung verkehrsintensiver Vorhaben wurde von der Senatsverwaltung zurückgezogen und ist nicht mehr zu verwenden. Die aktuellen Karten zum übergeordneten Straßennetz finden sich unter:

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/verkehr/politik_planung/straßen_kfz/straßennetz/index.shtml

Eine Kopie der Stellungnahme geht an VII A3, VII C3 und VLB B4, die an der Stellungnahme mitgewirkt haben.

Abwägung:

[1] Wurde berücksichtigt. SenUVK Ref. IV (alt: VII B) wurde an der weiteren Planung beteiligt werden. Im Zusammenhang mit der Planung wurde eine verkehrliche Untersuchung entsprechend der Vorgaben von SenUVK IV B (alt VII B) erstellt.

[2] Wird berücksichtigt. Nach vorliegender Entwurfsplanung vom 12.03.2018 im Auftrag des FB Tief wird der öffentliche „Am Wiesenweg“ innerhalb der vorhandenen Breite von 3 m künftig neben den Gehweg auch für den Radverkehr ausgebaut. Von Seiten der bezirklichen Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Bedenken gegen den gemeinsamen gegenläufigen Geh- und Radweg innerhalb der Ausbaubreite von 3 m. Darüber hinaus soll der mittlerweile gewidmete Geh- und Radweg „Am Wiesenweg“ gemäß Entwurfsplanung separat neben der privaten Erschließung des Vorhabengrundstücks auf Flächen im Eigentum des Landes Berlins direkt an der Straße Am Falkenberg angeschlossen werden.

[3] Wurde berücksichtigt. Die angrenzenden gewidmeten Bahnflächen werden seit Längerem nicht genutzt und „verwildern“ zunehmend. Die Belange der DB AG werden im Planverfahren berücksichtigt.

[4] Wurde berücksichtigt. Die verkehrlichen und lärmmäßigen Auswirkungen sind Gegenstand entsprechender Untersuchungen.

[5] Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise wurden in der weiteren Planung bzw. bei der Erarbeitung der betreffenden Fachgutachten beachtet.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Ref. VII D (alte Bezeichnung VIII D)
Schreiben vom 21.12.2016

[1] Gegen die Planungsziele an sich bestehen grundsätzlich keine Bedenken, allerdings besteht noch erheblicher grundsätzlicher Klärungsbedarf hinsichtlich der Entwässerung des Vorhabengebietes. Der Nachweis der dauerhaft sicheren Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers wird für das Vorhabengebiet

nicht erbracht. Mit der geplanten Festsetzung der Grundflächen der neu zu errichtenden Wohngebäude in Verbindung mit der nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung soll eine Verdichtung im Vorhabengebiet ermöglicht werden. Für die Entwässerung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind die BWB zuständig. Dies gilt jedoch nicht für die innere Erschließungsstraße des VE-Vorhabengebietes, die eine private Verkehrsfläche darstellen soll.

Die Aufnahme von Niederschlagswassern von privaten Flächen in die öffentliche Regenwasserkanalisation wird sich, wenn überhaupt, nur auf geringe Drosselwassermengen beziehen können. Direkteinleitungen in den Plumpengraben sind auf Grund der bekannten hydraulischen Probleme dieses Grabens auszuschließen, d.h. der Plumpengraben steht als Aufnahmegewässer für die Niederschlagsentwässerung des Vorhabengebietes nicht zur Verfügung. Nach § 123 Abs. 1 BauGB ist die Erschließung eines Baugebietes – und das schließt auch die Sicherstellung der Beseitigung des Niederschlagswassers ein – eine grundsätzliche Aufgabe der zuständigen Gebietskörperschaft. Gemäß § 36a Berliner Wassergesetz soll Niederschlagswasser, wenn andere Belange dem nicht entgegenstehen, über die belebte Bodenschicht versickert werden. Für die Niederschlagsversickerung ist im B-Plan eine entsprechende Flächenvorsorge zu betreiben. Bei der dezentralen Flächen-, Mulden- und Mulden-Rigolen-Versickerung beträgt der Flächenbedarf für die Versickerungsanlagen nach dem einschlägigen Arbeitsblatt DWA A-138 "Planung und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser". $5 < A_u : A_s > 15$. A_u = Rechenwert undurchlässiger Fläche, A_s = Versickerungsfläche.

Da auf Grund der früheren gewerblichen Nutzung (s. Pkt. 3.4 Altlasten) zumindest punktuell Bodenverunreinigungen als wahrscheinlich anzusehen sind, ist dies bei der Planung von Niederschlagsversickerungsanlagen zu berücksichtigen. Im Bereich von technischen Versickerungsanlagen dürfen keine Bodenverunreinigungen vorliegen. Die Nutzungsansprüche von Versickerungsanlagen liegen eindeutig über der allgemeinen Schutzbedürftigkeit von Böden (siehe Umweltverträglichkeitsprüfung: Schutzgutrelevante Planungsziele und mögliche Umweltauswirkungen).

Nach den einschlägigen technischen Regelwerken dürfen in technische Versickerungsanlagen keine Bäume oder Nadelgehölze gepflanzt werden. Von Grundstücksgrenzen und Gebäuden sind Mindestabstände einzuhalten.

Aufgrund der im VE-Vorhabengebiet vorherrschenden Bedingungen wird die Erstellung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzepts durch einen Fachplaner empfohlen. Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept ist der Wasserbehörde bezüglich der Umsetzbarkeit (wasserrechtliche Erlaubnis- und/oder Genehmigungsfähigkeit) abzustimmen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Schäden infolge der nichtgeklärten Niederschlagsentwässerung für das VE-Vorhabengebiet, egal welcher Art, zu Lasten des Planaufstellers gehen.

[2] Ausgehend von dem schutzgutrelevanten Planungsziel (siehe Seite 19 Umweltprüfung) „Erhalt und Entwicklung der Gewässer- und Biotopfunktion des Plumpengrabens“ sollte der Grün-Gelb schraffierte Bereich (Erschließungs- / Grünfläche, wird im weiteren Verfahren geklärt) als Grünfläche ausgewiesen werden. Darüber hinaus sollte die Haupteinschließung (einschließlich Zufahrt zur TGA) von süd-west kommend nicht bis zum Oberflächenwasser 2. Ordnung Plumpengraben herangeführt werden.

[3] Die derzeitige Planung steht im Widerspruch zu dem formulierten Anspruch unter Pkt. 4.4.4. Schutzgut Wasser der Umweltprüfung: "Mit der planerischen Festsetzung des Plumpengrabens und eines ausreichenden Gewässerrandstreifens als Grün- und Freifläche werden die Funktionen des Gewässers gesichert und gestärkt."

Hinweise zum Tiefbau:

[4] Bei der Umsetzung der Planung (hier Tiefgarage) sind Grundwasserbenutzungen zu erwarten. Dabei ist folgendes zu beachten:

Das Entnehmen, Zutagefördern 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 Dichtigkeit von mindestens 1,5 l/s x 1000 m² der benutzten Wand- / Sohlfläche) gefordert.

Im eigenständigen wasserbehördlichen Verfahren wird geprüft, welche Auswirkungen die beantragte Grundwasserbenutzung tatsächlich haben werden. Für die stofflichen Benutzungen des Grundwassers, d.h. unterhalb des HGW/zeHGW, sind die Anforderungen des § 48 des Wasserhaushaltsgesetzes einzuhalten (Grundwasserverträglichkeit). In Abhängigkeit von der geplanten Grundwasserentnahme ist eine UVP-Vorprüfung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach § 3a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit § 16 h des Berliner Wassergesetzes (BWG) und Nr. 13.3. der Anlage 3 des BWG vorzunehmen.

Weitere zulassungspflichtige Gewässerbenutzungen sind z.B. das Errichten und Betreiben von Brunnen und die Erdwärmenutzung. In den wasserrechtlichen Verfahren (Wasserhaltungen, Brunnen, Erdwärme u.s.w.) 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).

(Der Stellungnahme sind Quellen für weitere Informationen sowie die einschlägigen Gesetzesgrundlagen nachrichtlich angefügt.)

Abwägung:

[1] Wurde berücksichtigt. Im Zusammenhang mit der Planung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der zuständigen Senatsverwaltung (SenUVK) und den Berliner Wasserbetrieben abgestimmt. Die Unterlagen zur Frühzeitigen Betei-

ligung der Träger öffentlicher Belange beinhalteten zu diesem Themenbereich zunächst nur sehr grundsätzliche Aussagen. Diese wurden im weiteren Verfahren konkretisiert.

[2] Wurde zur Kenntnis genommen. Die schraffierte Signatur sollte verdeutlichen, dass die Frage der Anbindung an die Straße am Falkenberg / Neuordnung des Knotenpunktes zum damaligen Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärt war. In diesem Zusammenhang wurde auch geklärt, wie das Vorhabengebiet an diesen Knoten angebunden werden soll. Nach vorliegender Entwurfsplanung vom 12.03.2018 im Auftrag des FB Tief wird der öffentliche „Am Wiesenweg“ innerhalb der vorhandenen Breite von 3 m künftig neben dem Gehweg auch für den Radverkehr ausgebaut. Darüber hinaus soll der mittlerweile gewidmete Geh- und Radweg „Am Wiesenweg“ gemäß Entwurfsplanung separat neben der privaten Erschließung des Vorhabengrundstücks auf Flächen im Eigentum des Landes Berlin direkt an der Straße Am Falkenberg angeschlossen werden. In diesem Zusammenhang gab es auch Abstimmungen mit der zuständigen Senatsverwaltung hinsichtlich des Querungsbauwerkes über den Plumpengraben.

[3] Wurde zur Kenntnis genommen. Durch die Neuordnung der Flächen auf Grundlage des Ergebnisses des städtebaulich und freiraumplanerischen Wettbewerbes sowie der Erschließung einschließlich Abstimmung mit den zuständigen Senatsverwaltungen soll die Qualität und die Funktion der Uferbereiche verbessert werden. Insofern trägt die Planung dem im Umweltbericht formulierten Ziel Rechnung.

[4] Wurde zur Kenntnis genommen. Die Hinweise wurden in der Projektplanung berücksichtigt. Sofern sich hieraus festsetzungsrelevante Gesichtspunkte ergeben, werden diese in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. in Begründung und Umweltbericht einfließen.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Ref. IX C (Schreiben vom 29.12.2016)

Lärminderungsplanung

[1] Aus der strategischen Lärmkarte des Landes Berlin kann abgeleitet werden, dass im Vorhabengebiet die Schwellenwerte des Berliner Lärmaktionsplans am Tag erreicht werden und in der Nacht überschritten werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden für die avisierte Wohnnutzung tags und nachts z.T. erheblich überschritten. Ursächlich sind verschiedene Straßen- und Schienenverkehrswege, deren Schallemissionen allseitig auf das Vorhabengebiet einwirken. Zur Bewertung und Entwicklung von Maßnahmen ist eine Schallimmissionsprognose erforderlich, die auch die zukünftige Verkehrsentwicklung betrachtet. Wesentlich ist auch zu klären, ob ein zukünftiger Betrieb auf der derzeit ungenutzten aber noch gewidmeten Bahntrasse auszuschließen ist, denn diese grenzt unmittelbar ans Vorhabengebiet.

[2] Auch wenn die Komplexität der Geräuscheinwirkung infolge der zahlreichen Schallquellen hoch ist, sollte zunächst die Anwendung aktiver Lärminderungsmaßnahmen geprüft werden. Verbleibende Belastungen müssten städtebaulich bewältigt werden. Dazu ist die vorgesehene Ausformung der Baukörper eine gute

Grundlage, denn die geschlossenen Gebäudezeilen im nördlichen Vorhabengebiet würden von dort einwirkende Geräusche abschirmen. Gleichwohl wäre zu klären, ob durch die schallabschirmende Wirkung der Bebauung ruhige Gebäudeseiten erzeugt würden, wo die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Sollte dies der Fall sein, wäre die Planung mit der Festsetzung durchgesteckter Grundrisse in diesen Bereichen zu ergänzen, wo die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind und dadurch der Zugang der Wohnungen zur ruhigen Seite ermöglicht werden kann. Weiterhin wäre die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen für die verlärmten Fassaden erforderlich. Sollten dort die Schallpegel 65 dB(A) am Tag überschreiten, so sind für diese Teile Außenwohnbereiche auszuschließen.

[3] Außerhalb meiner Zuständigkeit erfolgt der Hinweis, dass die Geräuscheinwirkung der Gewerbebetriebe darauf hin zu untersuchen ist, ob die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Dies gilt insbesondere für die Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Studentenwohnheim einen mit Wohnen vergleichbaren Schutzstatus hat. Zu empfehlen ist, den Untersuchungsumfang der Schallimmissionsprognose entsprechend zu erweitern.

Abwägung:

[1] Wurde berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung ist Grundlage für die Entwicklung von Festsetzungen zum Schallschutz. Gemäß Schreiben der Deutschen Bahn AG vom 11.01.2017 wird der Bahndamm zurzeit nicht genutzt. Die Bahnanlage ist jedoch noch nicht von Eisenbahnbetriebszwecken freigestellt.

Die geplanten textlichen Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen durch die unterschiedlichen Verkehrsträger, zielen auf einen zu gewährleistenden Beurteilungspegel innerhalb der Aufenthaltsräume ab. In Kombination der textlichen Festsetzungen zum Innenpegel und zur Grundrissorientierung mit dem lärmrobusten Städtebau wird ein ausreichendes Schutzniveau gewährleistet.

[2] Wurde berücksichtigt. Die Projektplanung / Gebäudeplanung, die als Anlagen 5a und 5 b des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020 verbindlicher Bestandteil der Planung wird, basiert auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchungen. Es ist vorgesehen, alle Wohnungen im betreffenden Gebäude 2 so zu konzipieren, dass alle oder ein wesentlicher Teil der schutzbedürftigen Räume zur schallabgewandten Gebäudeseite liegen. Dennoch erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen sind Gegenstand der Festsetzungen.

[3] Wurde berücksichtigt. Der Gewerbelärm ist Teil des Prüfumfanges der schalltechnischen Untersuchungen und ebenfalls Grundlage für die Gebäudeplanung sowie der textlichen Festsetzungen.

**Gemeinsame Landesplanungsabteilung
(Schreiben vom 12.12.2016)**

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Die Grundsätze der Raumordnung sind bei der weiteren Konkretisierung des Planentwurfs angemessen zu berücksichtigen. Zur Begründung verweisen wir auf unsere Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 12.08.2016.

Zur frühzeitigen Behördenbeteiligung: Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es unsererseits keine Hinweise. Umweltrelevante Informationen und Daten liegen und nicht vor.

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden.

Abwägung:

Wurde zur Kenntnis genommen.

**Landesdenkmalamt Berlin
(Schreiben vom 15.12.2016)**

Gegen die Aufstellung des B-Planes bestehen seitens des LDA Bedenken.

Das Vorhabengebiet liegt in der Pufferzone der als UNESCO – Welterbe ausgewiesenen Gartenstadt Falkenberg, als Denkmalbereich unter Gartenstadtweg 15-66, 68/72, 74-99, Gartenstadt Falkenberg (...) in der Denkmalliste des Bezirks Treptow-Köpenick verzeichnet. Gem. DSchG Bln § 10 (Umgebungsschutz) darf die Bebauung in der unmittelbaren Umgebung die Denkmaleigenschaft des Denkmalbereichs nicht wesentlich beeinträchtigen.

Das Vorhabengebiet grenzt unmittelbar an den Denkmalbereich und hat direkte Sichtbezüge zum Denkmalbestand. Der Baukörper an der Straße Am Falkenberg widerspricht mit 5 Vollgeschossen dem Ziel der Bewahrung der städtebaulichen Integrität der Welterbesiedlung. Auch die direkt gegenüberliegende Neubebauung (Wettbewerbsergebnis) beschränkt sich auf drei Vollgeschosse. Die Höhe des Baukörpers an der Straße am Falkenberg ist insgesamt auf drei Vollgeschosse zu reduzieren.

Abwägung:

Wurde teilweise berücksichtigt. In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem LDA wurde die Geschossigkeit des Gebäudes 1 auf III und IV Vollgeschosse festgelegt, wobei eine Gebäudehöhe von 47 m über NHN (analog des Neubaus Anne Lampen gegenüber) nicht überschritten werden darf. Im Durchführungsvertrag vom 8. Juli 2020 ist in der Anlage 5a u.a. die Kubatur des Gebäudes 1 verbindlich geregelt.

**Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Schulamt,
(Schreiben vom 29.12.2016)**

Nach den vorliegenden Unterlagen sollen bei der Realisierung des B-Planes 9-55 VE (Bruno-Taut-Straße 6) 360 WE errichtet werden. Das Bauvorhaben liegt im Ortsteil Bohnsdorf (Schulplanungsregion 5). Durch die Errichtung von 360 WE (Art: Mehrfamilienhäuser) ist von einem Zuwachs von 720 Einwohnern (Haushaltsgröße 2 Einwohner je WE) auszugehen. Bei einer Jahrgangsstärke von 1 Prozent entsteht durch das Bauvorhaben ein zusätzlicher Bedarf an 43 Grundschulplätzen (0,3 Züge) und 29 Schulplätzen im Bereich der Oberschule (0,3 Züge).

360 WE x 2,0 EW je WE = 720 Einwohner
Jahrgangsstärke: 1% GS = 7 Schulkinder pro Jahrgang
6 Jahrgänge (1-6) = 43 Schulkinder GS gesamt (0,3 Züge)

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

In der Schulplanungsregion Bohnsdorf / Altglienicke befinden sich folgende öffentliche Schulen des Bezirks:

Grundschule: Schule am Buntzelberg, 09G14 – zuständige Schule

Grundschule: Schule am Altglienicker Wasserturm, 09G13

Grundschule: Schule am Mohnweg, 09G15

Grundschule: Schule am Pegasusseck, 09G11

Grundschule: Schule am Berg, 09G10

Gymnasium: Anne-Frank-Gymnasium, 09Y11

ISS: Fritz-Kühn-Schule, 09K03

Das zu bebauende Areal ist dem Einschulungsbereich (ESB) der Schule am Buntzelberg (09G14) zugeordnet. Es liegt ca. 600 m vom Schulstandort entfernt. Die Schule verfügt über eine Aufnahmekapazität von 3,3 Zügen. Derzeit ist die Schule am Buntzelberg mit 468 Schülerinnen und Schülern (3,3 Züge) voll ausgelastet. Die Prognose der Schülerzahlen zeichnet einen leicht positiven Trend des Bedarfs an Schulplätzen ab. Der zukünftige Bedarf (ohne B-Planvorhaben 9-55) kann durch die vorhandene Kapazität gedeckt werden.

Im Schulentwicklungsplan wurde bereits die geplante Erweiterung der Schule am Buntzelberg durch die Errichtung eines modularen Ergänzungsbaus avisiert. In Verbindung mit dieser geplanten Baumaßnahme ist die Aufgabe des Filialstandortes Richterstraße geplant. Auf Grund der bestehenden Vorplanungen in der Schulplanungsregion Bohnsdorf / Altglienicke (5) wurde bei der Monitoring-Runde im Mai 2016 bei SenBJF für diese Region kein besonderer Handlungsbedarf festgehalten.

Durch die schnell aufeinanderfolgenden Veränderungen bzw. Anpassungen der B-Pläne (hier: vermehrte Verdichtung der geplanten Wohneinheiten) verlieren bisherige Planungen ihre Gültigkeit. So stellte das Bauvorhaben 9-55 mit seinen 45 WE (5 Grundschulplätze) kein Problem dar. Eine Versorgung mit Schulplätzen an der zuständigen Grundschule wäre zur Fertigstellung des Bauvorhabens 9-55 (2024)

realisierbar. Die nun gemeldete Verdichtung des Bauvorhabens auf 360 WE (43 Grundschulplätze) zeigt, dass damit 38 Plätze mehr benötigt werden als zuvor.

Neben dem o.g. Bauvorhaben finden sich im Bereich Bohnsdorf weitere größere Wohnungsbauvorhaben (insb. XV-37 b, 37 c). Insgesamt führt dies zu einem Schülerzuwachs von rd. 140 Schülerinnen und Schüler.

Bereits im Schuljahr 2018/2019 werden alle vorhandenen Schulplätze durch Kinder belegt, die bereits jetzt im EZB der Schule am Buntzelberg wohnen. Kapazitäten für den Schülerzuwachs im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben sind damit nicht vorhanden. Spätestens im SJ 2018/2019 führt dies zu einem ausgewiesenen Fehl von 0,3 Zügen.

Deshalb wird darauf hingewiesen, dass es erforderlich ist, den Investor an der Entwicklung der sozialen Infrastruktur – hier Schaffung von Grundschulplätzen – zu beteiligen. Geht man von Kosten in Höhe von 20.300 € pro Grundschulplatz aus, sind für die Schaffung von 43 Plätzen 876.960 € zu finanzieren.

Ich bitte, den ungedeckten Grundschulplatzbedarf, der aus der Realisierung des B-Plans 9-55 resultiert, entsprechend zu berücksichtigen.

Abwägung:

Wurde berücksichtigt. Im Ergebnis des Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge entsteht durch das Wohnungsbauvorhaben auf Grundlage der Geschossfläche Wohnen abzüglich der Geschossfläche für Studentenwohnungen ein Bedarf an 27 Grundschulplätzen (davon 7 Grundschulplätze im II. Bauabschnitt), für die eine Kostenbeteiligung mit der Vorhabenträgerin vereinbart wurde.

Der vorhabenbedingte Bedarf einschließlich Bedarfsabdeckung und entsprechende zweckgebundene Folgekosten unter Beachtung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung werden verbindlich im § 7 des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020 sowie in der Nachtragsvereinbarung zum Durchführungsvertrag geregelt.

Für die Bereitstellung der Grundschulplätze übernimmt die Vorhabenträgerin die Kosten für den erneuten Ausbau zur Deckung des gestiegenen Schulplatzbedarfes einschließlich der Anpassung der Sporthallenkapazitäten sowie der Erweiterung des Mensabereiches der Schule Am Buntzelberg gemäß Stellungnahme des zuständigen Fachamtes vom 28.10.2019. Durch die Einrichtung der neuen dreizügigen Grundschule Peenestraße/Usedomstraße zum Schuljahr 2027/28 und der Gemeinschaftsschule Adlershof zum Schuljahr 2026/27 können schulorganisatorische Maßnahmen und dynamische Anpassungen der Einschulungsbereiche im gesamten Prognoseraum vorgenommen werden, so dass mit der Umsetzung der o.g. Schulbaumaßnahmen der Bedarf an 7 Grundschulplätzen im II. Bauabschnitt gemäß Stellungnahme vom 18.05.2022 des zuständigen Fachamtes gedeckt werden kann.

**Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Jugendamt,
(Scheiben vom 12.12.2016)**

Im Rahmen der Umsetzung des B-Planes 9-55 sollen an der Bruno-Taut-Straße insgesamt 360 Wohnungen entstehen, 130 davon für studentisches Wohnen. Auf der Grundlage der Richt- und Orientierungswerte des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung" ergibt sich folgender Bedarf an Kindertagesstättenplätzen und den dazugehörigen Flächen und Kosten.

Bei 230 Wohnungen – ohne studentisches Wohnen – entsteht ein Bedarf an 21 Betreuungsplätzen.

Bei 360 Wohnungen – mit studentischem Wohnen – entsteht ein Bedarf an 32 Betreuungsplätzen.

Flächenbedarf 20 m² pro Platz, davon 6-10 m² Nettofreispielfläche.

Kosten: 25.000 € pro Platz.

Abwägung:

Wird berücksichtigt. Im Ergebnis des Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge (Anlage 4 des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020) entsteht durch das Wohnungsbauvorhaben auf Grundlage der Geschossfläche Wohnen inklusive Geschossfläche für Studentenwohnungen ein Bedarf an 30 Kita-Plätzen, davon entfallen 24 Kita-Plätze auf den I. Bauabschnitt und 6 Plätze auf den II. Bauabschnitt. Zur Deckung des Bedarfs an Kita-Plätzen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Gebäude 1 des Wohnungsbauvorhabens eine Kindertagesstätte nach den Richtlinien Berlins einschließlich der erforderlichen Spielfreiflächen und Außenanlagen zu errichten und dauerhaft zu erhalten (§ 6 des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020).

**Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Grün,
(Schreiben vom 20.02.2017)**

Das Planungsgebiet liegt im Randgebiet des Versorgungsbereichs Bohnsdorf (Versorgungseinheit 09031001A) und ist eingegrenzt durch Bahngelände, Bundesstraße B 96a und die Straße Am Falkenberg. Vorhandene öffentliche Spielplätze sind nur bei einer Querung der Straße Am Falkenberg zu erreichen. Das sind Barrieren für die Erreichbarkeit der Spielplätze und Freiräume und die Entfernung von 750-900 m Luftlinie ist für Kinder bis 12 Jahren nicht vertretbar und stellen eine potentielle Gefährdung dar. Bei einem Zuwachs von ca. 720 Einwohnern ist die Anlage eines Kinderspielplatzes für 0-12 Jahre alte Kinder einzuplanen. Die erforderliche Größe des öffentlichen Spielplatzes ergibt sich entsprechend dem Richtwert des Berliner Kinderspielplatzgesetzes (Richtwert 1 m² Netto-Spielfläche je Einwohner) aus der geplanten Einwohnerzahl. Der Bedarf liegt also bei 720 m² Spielfläche zuzüglich Rahmengrün.

Abwägung:

Wurde berücksichtigt. Öffentlich nutzbare Kinderspielplätze wurden in der Vorhabenplanung der Außenanlagen berücksichtigt und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die Herstellung gemäß der mit dem zuständigen Fachamt abgestimmten Entwurfsplanung und dauerhafte Unterhaltung sowie die öffentliche Zugänglichkeit des öffentlich nutzbaren Kinderspielplatzes werden in den § 9 und 10 des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020 verbindlich geregelt.

**Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, FB Umweltschutz,
(Schreiben vom 30.12.2016)**

[1] Immissionsschutz:

Zum Schutz vor Gewerbelärm muss sichergestellt werden, dass die Immissionsrichtlinie nach der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Die wesentlichen gewerblichen Immissionen werden durch die angrenzenden Lidl- und Netto-Märkte verursacht. Die Anlieferbereiche beider Märkte liegen in unmittelbarer Nähe zu den geplanten Wohngebäuden 3, 4 und 5. Nach hiesigen Erkenntnissen sind Anlieferungen nur in der Tageszeit zulässig. In beiden Märkten laufen Rückkühler im 24h-Betrieb. Auch diese liegen nahe den o.g. Gebäuden.

Zum Schutz vor Gewerbelärm sollte nach Möglichkeit an den genannten Gebäuden eine Ausrichtung schutzwürdiger Räume bzw. der notwendigen Fenster weg von den Märkten in Richtung des Innenbereichs des Vorhabengebiets angestrebt werden. Wo dies nicht möglich ist, müssen im Konfliktfall geeignete Maßnahmen getroffen werden, die die Einhaltung der o.g. Richtwerte sicherstellen. Solche Maßnahmen können z.B. eine Veränderung der Stellung oder des äußeren Zuschnitts der Gebäude sein. Ein reines Abstellen auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Immissionsorte innerhalb von Gebäuden ist dagegen nicht möglich, sofern weiterhin relevante Messpunkte außerhalb geöffneter Fenster i.S. der TA Lärm existieren. Zur Identifikation der maßgeblichen Immissionsorte und der Ermittlung der zu erwartenden Beurteilungspegel sollte ein Schallschutzgutachten erstellt werden. Das Gutachten soll konkrete Empfehlungen zur Sicherstellung der geltenden Immissionsrichtwerte enthalten, damit diese ggf. in textliche Festsetzungen zum B-Plan einfließen können.

[2] Bodenschutz / Altlasten

Begründung zur Einleitung des Planfeststellungsverfahrens 9-55 VE "Bruno-Taut-Straße 6"

In Kapitel 3.4 Altlasten auf S. 11 sollten der erste Absatz gestrichen und stattdessen folgender Hinweis aufgenommen werden: "Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert. Nach den im Fachbereich Umweltschutz vorliegenden Akten ergeben sich keine Hinweise zu altlastenrelevanten Nutzungen und zu Havarien mit wassergefährdenden Stoffen auf dieser Fläche. Eine in 2016 durch die Vorhabenträgerin beauftragte orientierende Altlasten- und Abfalluntersuchung ergab ebenfalls keine Hinweise auf Altlasten, die der geplanten

Wohnnutzung entgegenstehen. Auf Grund der früheren gewerblichen Nutzung sind jedoch punktuelle Bodenverunreinigungen in der Auffüllungsschicht nicht sicher auszuschließen."

vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-55 VE in Berlin Treptow-Köpenick Teil II
Umweltprüfung

In Kapitel 4.4.3 Schutzgut Boden sollte unter dem Unterstrich "Schutzgutrelevante Planungsziele" unter dem 2. Absatz zur Versickerung folgender Hinweis ergänzt werden: "Im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen sind gegebenenfalls vorhandene anthropogene Aufschüttungen unterhalb der Versickerungssohle zu entfernen."

Der letzte Absatz zum Bodenbelastungskataster kann gestrichen werden. Dafür in Kapitel 4.4.3 Schutzgut Boden unter dem Unterstrich "Mögliche Umweltauswirkungen" statt des letzten Absatzes zum BBK folgenden Hinweis aufnehmen: "Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert. Nach den im Fachbereich Umweltschutz vorliegenden Akten ergeben sich keine Hinweise zu altlastenrelevanten Nutzungen und zu Havarien mit wassergefährdenden Stoffen auf dieser Fläche. Eine in 2016 durch den Vorhabenträger beauftragte orientierende Altlasten- und Abfalluntersuchung ergab ebenfalls keine Hinweise auf Altlasten, die der geplanten Wohnnutzung entgegenstehen. Auf Grund der früheren gewerblichen Nutzung sind jedoch punktuelle Bodenverunreinigungen in der Auffüllungsschicht nicht sicher auszuschließen. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten angetroffen werden, sind die Arbeiten an dieser Stelle einzustellen und ist unverzüglich der Fachbereich Umweltschutz beim Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren."

Abwägung:

[1] Wurde berücksichtigt. Die Entwicklung des städtebaulichen Konzepts wie auch des Gebäudeentwurfs erfolgt auf Grundlage des Schallgutachtens. Die hieraus abgeleiteten Maßnahmen zum Lärmschutz werden einerseits durch die verbindliche Darstellung des Vorhabens (Gebäudekonzeption) im Durchführungsvertrag wie auch durch textliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

[2] Wurde berücksichtigt. Die angeregten Änderungen und Ergänzungen wurden an den entsprechenden Passagen in der Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan 9-55 VE, im Umweltbericht und Fachgutachten vorgenommen. Im § 4 des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020 ist verbindlich der Umgang bei Feststellung einer Belastung der Böden mit schädlichen Bodenveränderungen geregelt.

**Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, FB Naturschutz,
(Schreiben vom 17.12.2017)**

[1] Zu den Belangen des Baumschutzes:

Bei einem Abgleich des Biotoptypenplans mit dem Vorentwurf des B-Planes ist zu erkennen, dass ein Großteil des geschützten Baumbestandes sich entweder im

Bereich der einzelnen Baufelder oder aber der großzügig dimensionierten Tiefgarage befindet und bei Realisierung der Baumaßnahmen wie geplant, nicht erhalten werden kann. Dies betrifft u.a. auch sechs ökologisch höchst wertvolle Altbäume, hier Stiel-Eichen, mit Stammumfängen von > 200 cm. Es wird daher angeregt, sowohl die Tiefgarage als auch die Baukörper derart anzuordnen bzw. zu dimensionieren, dass zumindest ein Erhalt des wertvollen Eichenbestandes garantiert werden kann. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass Tiefgaragen aufgrund der eingeschränkten Traglast grundsätzlich nicht für die Anpflanzung großkroniger Bäume geeignet sind und auch kleinwüchsige Bäume nur mit hohem Pflegeaufwand erhalten werden können. Lt. B-Plan Vorentwurf befindet sich die Tiefgarage unterhalb der zentralen Grünfläche, die dann als Kompensationsstandort für die zu fällenden Bäume nur in geringem Maß zur Verfügung stünde.

Aufgrund der derzeit bereits laufenden bauvorbereitenden Maßnahmen (Gebäudeabriss) wird dringend angeraten, die Baumsubstanz bzw. den jeweiligen Schädigungsgrad der im Biotypenplan kartierten Bäume auch in Hinblick auf den noch zu ermittelnden ökologischen Ausgleich gemäß BaumSchVO Berlin baldmöglichst festzustellen. Bereits im Zuge der Abrissmaßnahme wurden durch die ausführende Firma mindestens zwei Bäume ohne Genehmigung gefällt bzw. einzelne Bäume derart geschädigt, dass kurzfristige Fällungen aufgrund mangelnder Standsicherheit erforderlich werden können. Ein Gutachten zur Ermittlung der verursachten Schädigungen und Möglichkeiten des Erhalts der betroffenen Bäume wurde durch den Investor in Auftrag gegeben.

[2] Zu den Belangen des Arten- und Gebietsschutzes

- Eine ausführliche Stellungnahme kann erst nach Erhalt aller tierökologischer Gutachten erfolgen. Zum jetzigen Zeitpunkt stehen noch die Untersuchungen zu altholzbewohnenden Käfern, Reptilien und Amphibien aus.
- Wie im Gebäudebrütergutachten dargestellt, sollten die Ersatzniststätten und –quartiere in der Fassade der Bestandsgebäude oder Neubauten eingebaut und dies entsprechend von Beginn an bei der Fassadengestaltung bedacht werden. Zudem wird angeregt, die empfohlenen 8 Ersatzniststätten für Mauersegler Nr. 17, 3-fach (Schwegler) teilweise durch den Nistkastentyp 17B 1-fach zu ersetzen, da der 3-fach Kasten erfahrungsgemäß meist nur von einem, maximal zwei Brutpaaren angenommen wird. Der Mauersegler-Nistkasten Nr. 17B wird gut angenommen und verfügt über einen vergrößerten Brutraum. Das konkrete Konzept für die Ersatzlebensstätten ist der UNB vorzulegen und mit dieser abzustimmen.
- Die auf der Fläche stehenden Altbäume, im Besonderen die Stiel-Eichen, besitzen einen hohen ökologischen Wert, der nicht durch Ersatzpflanzungen kompensierbar ist. Aus artenschutzfachlicher Sicht sollten diese Bäume unbedingt erhalten und bei der Planung der baulichen Anlagen entsprechend berücksichtigt werden.
- Es wird angeregt bei der Gestaltung der geplanten Außenanlagen / Grünflächen gebietsheimische Arten zu pflanzen. Im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen wird im Vorgriff des § 40 Abs. 4 Nr. 4 des BNatSchG als hoher ökologischer Standard die Verwendung von gebietsheimischem Saat- und Pflanzgut gefordert (siehe Rundschreiben SenStadtUm I E Nr. 1/2013 gebietsheimische Arten).

Abwägung:

[1] Wurde berücksichtigt. Im Rahmen der Planaufstellung wurde geprüft, in welchem Umfang der Baumbestand, insbesondere auch die ökologisch wertvollen Eichen, erhalten werden kann. In der Überarbeitung der Vorhabenplanung wurde die Anordnung der geplanten Neubauten verändert und die Tiefgarage deutlich verkleinert. Ein teilweiser Baumerhalt ist somit möglich. Durch die Reduzierung der TGA-Fläche wird ein Erhalt eines Teils des Spitzahorn-Bestandes zwischen Gebäude 5 und 6 sowie einer Stieleiche an Gebäude 7 (Baumnr. 42) möglich. Ein Erhalt der übrigen Stiel-Eichen wäre nur möglich gewesen, wenn das Baukonzept gravierend verändert werden würde. Eine solche weitgehende Änderung hätte jedoch nicht mehr im Einklang mit dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes gestanden, dessen zentrales Gestaltungselement die Freihaltung der zentralen Grün- und Freifläche und eine Konzentration der Gebäude an den Grundstücksrändern ist.

Nach der Planung / Stand frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ragte das Gebäude 2 nach Westen bis in den neu angelegten Flachböschungsbereich des Plumpengrabens hinein. Hier befinden sich einige erhaltenswerte Bäume. Durch die Verschiebung des Gebäudes 2 konnte der Eingriff in den Böschungsbereich insgesamt vermindert werden.

Der Einzelbaum Linde (Nr. 75) vor Gebäude 8 soll nach der Überarbeitung der Planung erhalten werden.

Der Schädigungsgrad der Bäume wird im Rahmen der Umweltprüfung erfasst und bei der Ausgleichsermittlung nach BaumSchVO berücksichtigt. Auch für die beiden baubedingt bereits gefälltten Bäume werden die erforderlichen Ersatzbäume ermittelt.

Die Ergebnisse des Baumgutachtens fließen in die Umweltprüfung ein. Der Baumbestand soll soweit wie möglich erhalten werden. Nach derzeitigem Stand der Planung werden ca. 1/3 des Baumbestandes erhalten. Für die nicht zu erhaltenden Bäume werden im Geltungsbereich ca. 60 Ersatzbäume angepflanzt. Für weitere Bäume, für die aufgrund der Freiraumplanung keine Ersatzbäume angepflanzt werden können, soll eine Ausgleichszahlung nach den Regelungen der Baumschutzverordnung Berlin geleistet werden.

[2] Wurde berücksichtigt. Die tierökologischen Gutachten wurden mit Fertigstellung an die fachlich Beteiligten übermittelt und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Das Gebäudebrüterkonzept für die beiden Bestandsgebäude 8 und 9 wurde zwischen dem beauftragten Fachguter, dem Bauherrn und der unteren Naturschutzbehörde bereits 2016 abgestimmt. Das zusätzliche Gutachten zu Freibrütern und Fledermäusen mit Erfassungszeitraum 2016 sieht weitere Maßnahmen vor, die im Rahmen der Umweltprüfung ebenfalls mit der UNB abgestimmt wurden.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde geprüft, in welchem Umfang der Baumbestand, insbesondere auch die ökologisch wertvollen Eichen, erhalten werden kann.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Empfehlungsliste mit gebietsheimischen Pflanzenarten beigelegt, die sich an der Artenliste der Anlage 1

des Rundschreibens SenStadtUm I E Nr. 1/2013 vom 15.04.2013 orientiert. Zudem wurde im Umweltbericht für die Anlage der Außenanlagen die Verwendung von gebietsheimischen Saat- und Pflanzgut empfohlen.

**Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. BauStadtOrd, Untere Denkmalschutzbehörde,
(Schreiben vom 27.12.2016)**

Folgende Anregungen und Ergänzungen aus denkmalschutzfachlicher Sicht möchte ich zum Vorhaben einreichen:

[1] Darstellung des Vorhabens (S. 2 Vorhabendarstellung): "in einer dem Welterbe angemessenen städtebaulichen und architektonischen Qualität"- bitte ergänzen

[2] Denkmalschutz (S. 11 Vorhabendarstellung) sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter (S. 22 Umweltprüfung): bitte ergänzen – Gemäß den Empfehlungen der Monitoring Gruppe des Deutschen Nationalkomitees von ICOMOS vom 14. Juli 2014 (Anhang 1) soll für die architektonische Ausgestaltung des vorhandenen städtebaulichen Konzepts ebenfalls ein (beschränkter) Wettbewerb durchgeführt werden.

[3] Kulturgüter und sonstige Sachgüter (S. 22 Umweltprüfung): Die noch ungeklärte Fläche zwischen Am Falkenberg und Wiesenweg (Flurstück 120) ist ein besonders sensibler Bereich, da hier der Umgebungsschutz gemäß § 10 DSchG Bln greift. Die Gestaltung ist in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz zu planen.

[4] Kulturgüter und sonstige Sachgüter (S. 22 Umweltprüfung): die Grünflächen sind qualifiziert zu erstellen und dem Charakter der Gartenstadt anzupassen, dabei ist in Abstimmung mit dem FB Grün und Naturschutz v.a. auf heimische Pflanzen zurück zu greifen.

(Der Stellungnahme ist das Schreiben des Monitoringbeauftragten des deutschen Nationalkomitees von ICOMOS an den Landeskonservator und die Baustadträte der Berliner Bezirke vom 14. Juli 2014 als Anlage beigelegt).

Abwägung:

[1] Wurde berücksichtigt. Die Formulierung wurde in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Kapitel Umweltbericht) entsprechend ergänzt.

[2] Wurde nicht berücksichtigt. Dieser Punkt wurde am 18.01.2017 mit der unteren Denkmalschutzbehörde erörtert. Der bereits durchgeführte Wettbewerb wurde aufgrund seiner Aufgabenstellung und der Qualität der gefundenen Lösung als den Empfehlungen der Monitoring Gruppe des Deutschen Nationalkomitees von ICOMOS vom 14. Juli 2014 entsprechend beurteilt. Die Untere Denkmalschutzbehörde zieht daher ihre Bedenken in diesem Punkt zurück.

[3] Wird zur Kenntnis genommen. Die betreffende Fläche wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan derart definiert, dass Störungen des Denkmalsbereichs durch bauliche oder sonstige Anlagen ausgeschlossen sind. Die voraussichtlich hier erfolgende Neuordnung der Verkehrsflächen wird denkmalgerecht geplant

werden. Die Untere Denkmalschutzbehörde wird in die Planung eingebunden werden. Im Übrigen ist das Flurstück 120 nicht Teil des Vorhabengrundstücks.

[4] Wird berücksichtigt. Die Gestaltung der Grünflächen wird in Abstimmung mit den Anforderungen des Denkmalschutzes konzipiert werden. Der Empfehlung, dabei auf heimische Pflanzen zurück zu greifen wird dabei durch eine Pflanzliste entsprochen.

FB Tiefbau des Bezirksamtes Treptow-Köpenick (Schreiben vom 17.01.2017)

1. Grundstücksangelegenheiten

[1] In der Anlage 1 sind die öffentlichen Flächen und die Widmungsgrenzen dargestellt.

[2] Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Im Vorhabengebiet sind keine Spielplätze oder Grünanlagen ausgewiesen. Aus diesem Grunde erfolgt keine Stellungnahme des FB Grün.

2. Verkehrlicher Aspekt / Erschließung

[3] Die künftige Erschließung des Vorhabengebietes durch Kraftfahrzeuge erfolgt ausschließlich von der Straße Am Falkenberg. Die innere Erschließung einschließlich der Zufahrt zur Tiefgarage sowie zum künftigen Hotel erfolgt dann über private Verkehrsflächen. Im Bereich der Straße Am Falkenberg wären dann drei aufeinanderfolgende Anbindepunkte, die sehr eng zusammenliegen. Dieser Lösung mit einer weiteren Zufahrt kann der Straßenbaulastträger nicht zustimmen. In der weiteren Bearbeitung sind verschiedene Varianten zu untersuchen und mit dem SGA abzustimmen. Ziel ist es, die vorhandenen Zufahrten zu bündeln, um nur einen Knotenpunkt zu erhalten, ohne jedoch einen Versatz mit der gegenüberliegende Straße Gartenstadtweg zu bekommen. Des Weiteren muss gewährleistet sein, dass die Erschließung für die angrenzenden Grundstücke, die derzeit über eine Zufahrt erschlossen sind, weiterhin gegeben ist. Es ist geplant, in diesem Bereich eine Querungsmöglichkeit (FGÜ) zu schaffen.

[4] Die Anbindung des Weges "Am Wiesenweg" an die Bruno-Taut-Straße soll nur von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden und lt. Punkt 1.2 der Erläuterungen auch als Feuerwehrezufahrt. Der bestehende Geh- und Radweg in "Am Wiesenweg" kann keinesfalls, schon allein wegen seiner Ausbaubreite, als Feuerwehrezufahrt genutzt werden. Nicht nur die Schleppkurve für die Feuerwehr, sondern auch die vorhandene Querungshilfe in der Bruno-Taut-Straße lässt eine Befahrung nicht zu. Darüber hinaus entspricht der vorhandene Konstruktionsaufbau des Weges nicht einer Nutzung mit Kraftfahrzeugen. Der Weg Am Wiesenweg kann nur als Rad- und Gehweg genutzt werden. Hierbei handelt es sich auch um eine Ergänzungsrouten im Radwegenetz des Bezirks. Die Zufahrt für die Feuerwehr muss somit anders, ggf. privatrechtlich gelöst werden, eventuell über das Grundstück von 'Lidl'. Der Weg Am Wiesenweg liegt nicht im Vorhabengebiet, befindet sich aber im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Notwendigkeit der Ertüchtigung des Geh- und Radweges ist im weiteren Verfahren zu klären.

[5] Die Zufahrt zum Vorhabengebiet führt über den Plumpengraben, der an dieser Stelle durch ein Brückenbauwerk, welches sich im Eigentum des Landes Berlin, SenUVK, Abt. X, befindet. Die Nutzungsmöglichkeiten und alles Weitere sind durch den Investor mit SenUVK eigenständig zu klären. Die Belange für die Querung über die vorhandene Brücke mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind durch den Bauherrn mit SenUVK zu prüfen, beispielsweise, ob die Tragfähigkeit für den zu erwartenden Verkehr aus dem Vorhabengebiet gegeben ist.

[6] Im Vorfeld ist eine verkehrliche Untersuchung zu erstellen und mit SGA abzustimmen.

Abwägung:

[1] Wird zur Kenntnis genommen.

[2] Wird zur Kenntnis genommen.

[3] Wird berücksichtigt. Es fanden Abstimmungen mit dem Fachbereich Tief mit dem Ziel der Bündelung der verschiedenen Anbindungen an die Straße Am Falkenberg statt. Jedoch konnte keine technisch und eigentumsrechtlich umsetzbare Lösung gefunden werden. In Abstimmung mit dem FB Tief erfolgt daher die Anbindung der privaten Erschließung des Vorhabengrundstücks wie bereits vorhanden als Gehwegüberfahrt von der Straße Am Falkenberg.

[4] Wird berücksichtigt. Nach vorliegender Entwurfsplanung vom 12.03.2018 im Auftrag des FB Tief wird der öffentliche „Am Wiesenweg“ innerhalb der vorhandenen Breite von 3 m künftig neben den Gehweg auch für den Radverkehr ausgebaut. Von Seiten der bezirklichen Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Bedenken gegen den gemeinsamen gegenläufigen Geh- und Radweg innerhalb der Ausbaubreite von 3 m. Darüber hinaus soll der mittlerweile gewidmete Geh- und Radweg „Am Wiesenweg“ gemäß Entwurfsplanung separat neben der privaten Erschließung des Vorhabengrundstücks auf Flächen im Eigentum des Landes Berlins direkt an der Straße Am Falkenberg angeschlossen werden.

[5] Wurde berücksichtigt. Das erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der zuständigen Unternehmensträger wurde bei der zuständigen Senatsverwaltung (SenUVK X F) beantragt und eingetragen.

[6] Wurde berücksichtigt. Die verkehrliche Untersuchung vom 8. Mai 2018 wurde mit dem SGA abgestimmt.

**Vattenfall Europe Business Service GmbH,
(Schreiben vom 21.12.2016)**

In dem betrachteten Gebiet befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. In dem angegebenen Bereich sind eventuell weitere Anlagen geplant, die Planung der Stromnetz Berlin GmbH ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Über Planungen und Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussagen treffen. Die beigefügte

Richtlinie zum Schutz von 1 – 110 kV Kabelanlagen sowie die "Richtlinie zum Schutz von Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin" sind genau zu beachten.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

**Vattenfall Europe Wärme AG,
(Schreiben vom 05.12.2016)**

In dem angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden. Die Vattenfall Europe Wärme AG bietet neben der Fernwärme auch dezentrale Wärmeversorgungsanlagen an. Für eine solche Lösung legen wir die Wärmeerzeugungsanlage individuell auf das zu versorgende Objekt bzw. Objekte aus. Dabei setzen wir hocheffiziente Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (BHKW), Holzpelletanlagen oder Solarthermie ein. Sämtliche Anforderungen an die Energieeffizienz (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz, Energieeinsparverordnung u.a.) werden dabei selbstverständlich erfüllt.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen: Über das künftige Heizkonzept für die Gebäude ist noch nicht entschieden worden

**Berliner Wasserbetriebe BWB,
(Schreiben vom 05.01.2017)**

Zu dem Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme ab. Diese gilt nur über den im Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen Leitungsbestand und die von den BWB dort geplanten Baumaßnahmen.

[1] Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.

[2] Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsgebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Am Falkenberg und in der Bruno-Taut-Straße sind umfangreiche Arbeiten an den vorhandenen Anlagen im Zuge von Straßenbaumaßnahmen geplant. Baubeginn ist für das Jahr 2018 vorgesehen. In der Straße Am Falkenberg befindet sich eine Abwasserdruckrohrleitung DN 225. Diese Leitung ist in Betrieb und muss erhalten bleiben. Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die vorhandene Hauptleitung DN 500 steht für Hausanschlüsse nicht zur Verfügung. 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.

[3] Auf den Grundstücken Am Wiesenweg liegen Trinkwasserleitungen der BWB. Diese Anlagen sind gesichert. Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die BWB in die Grundbücher ist erfolgt. Die Leitungen und der dazugehörige Sicherheitsstreifen darf nicht bebaut, überbaut und mit Tiefwurzeln bepflanzt werden.

[4] Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

[5] Da direkte Regenwassereinleitungen eine wesentliche Belastungsgröße für das sensible Gewässersystem darstellen, ist ein umsichtiger Umgang mit Regenwasser besonders wichtig. Aus diesem Grunde gilt in Berlin das sogenannte Versickerungsgebot (§ 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz). Deshalb ist unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Randbedingungen eine vollständige Versickerung des Regenwassers im Bebauungsgebiet anzustreben. Sollte eine vollständige Versickerung des Regenwassers nicht möglich sein, sind Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung der Regenwassereinleitung notwendig, weil das Regenwassernetz in der Straße Am Falkenberg bereits hoch ausgelastet ist. Eine Regenwasserableitung in die Regenwasserkanäle in der Bruno-Taut-Straße ist nicht möglich. Im Zuge der geplanten Straßenbaumaßnahme "Bohnsdorfer Kreisel" werden hier umfangreiche Arbeiten am Regenwasserkanalnetz notwendig. Über die zeitliche Einordnung der Baumaßnahme liegen uns keine Informationen vor. Nach Abschluss der Bauarbeiten wäre hier eine gedrosselte Einleitung von Regenwasser möglich.

[6] Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.

Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Sofern Ihr Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich machen, bitten wir Sie frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen. Wir möchten Sie 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. Beachten Sie bitte, dass die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn für gewöhnlich mindestens 12 Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen betragen. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Prüfung 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 Grünflächenamtes 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. Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.

Abwägung:

[1] Wird zur Kenntnis genommen.

[2] und [3] Werden zur Kenntnis genommen. Nach den vorgelegten Plänen verlaufen die Leitungen im Bereich Am Wiesenweg überwiegend nördlich des vorhandenen Weges auf der angrenzenden Fläche des Vorhabenträgers. Über die Freihaltung von Schutzstreifen und die Einhaltung der erforderlichen Abstände der neu zu errichtenden Gebäude erfolgt eine direkte Abstimmung zwischen Vorhabenträger und den BWB. Gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 22 und 23 wird ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger festgesetzt.

[4] Wird zur Kenntnis genommen.

[5] Wurde berücksichtigt. Die Entwässerungsplanung wird gesondert durchgeführt. Sie wurde mit den zuständigen Fachverwaltungen und den BWB abgestimmt.

[6] Wird zur Kenntnis genommen. Die Vorschriften werden in der weiteren Projektplanung beachtet. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich hieraus keine Auswirkungen. Die BWB wurde in der weiteren Planung direkt beteiligt.

**Netzgesellschaft Berlin – Brandenburg,
(Schreiben vom 07.12.2016)**

Die WGI GmbH wird von der Netzgesellschaft Berlin – Brandenburg GmbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt), beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namentlich und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG (...).

[1] Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei muss damit gerechnet werden, 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 ist in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen 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 eigenen Leitungen der NBB, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber

zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

[2] Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplans bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

[3] Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in der Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und der Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung / Kabel und dem zu 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 der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

[4] 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:

[1], [2], [3], [4]: Werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht den Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sondern vielmehr die späteren Ausführungsarbeiten / Tiefbauarbeiten. Die mitgeteilten Leitungs- und Kabelanlagen sind bekannt. Die sich daraus ergebenden Vorgaben für die weitere Planung (z.B. Anforderungen an Sicherheitsabstände) werden bei deren Erarbeitung berücksichtigt. Entsprechende Hinweise werden ggf. in die Begründung aufgenommen.

**Deutsche Bahn AG; Eigentumsmanagement,
(Schreiben vom 11.01.2017)**

Als Träger öffentlicher Belange teilen wir folgendes mit: Gemäß Artikel 1 § 2 Eisenbahnneuordnungsgesetz – ENeuOG vom 27.12.1003 (BGBl I S. 2378) – ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn Verfügungsberechtigt. Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstücksteile, über die Deutsche Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG Verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellte Bahnanlage zu verstehen sind.

[1] Grundsätzlich ist bei Planungen zu sichern, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 der BBO kommt. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen. Ebenfalls ist eine Zuwegung gemäß § 5 BBO ohne Inanspruchnahme von Eisenbahnflächen zu sichern.

[2] Das Vorhabengebiet grenzt im nördlichen Bereich unmittelbar an einen nicht mehr genutzten Bahndamm an. Das dort in diesem Bereich geplante Wohngebäude ist uns im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zur Stellungnahme und Zustimmung vorzulegen. Obwohl dieser Bahndamm zurzeit nicht genutzt wird, darf er in seiner Standsicherheit nicht gefährdet werden. Diese Bahnanlage ist noch nicht von Eisenbahnbetriebszwecken freigestellt.

[3] Wir weisen darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.

[4] Sollten in diesem Bereich Abstandsflächen auf diesen Bahndamm fallen, so ist ein kostenpflichtiger Gestattungsvertrag mit der Deutschen Bahn AG abzuschließen.

Abwägung:

[1] Wird berücksichtigt. Eine Übertragung von Baulasten auf Bahnflächen oder eine Inanspruchnahme von Bahnflächen zu Zwecken der Erschließung ist im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht vorgesehen.

[2] Wird berücksichtigt (siehe auch Stellungnahme DB AG vom 16.04.2019, Seite 173). Die beschriebenen Anforderungen werden in der weiteren Planung beachtet. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird die Deutsche Bahn AG beteiligt.

[3] Wurde berücksichtigt. Entsprechend den vorliegenden fachgutachterlichen Untersuchungen werden Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Vorhabens verbindlich geregelt.

[4] Der Hinweis wird nicht berücksichtigt (siehe auch Stellungnahme DB AG vom 16.04.2019, Seite 173). Entsprechend der bauordnungsrechtlichen Definition handelt es sich bei dem Bahndamm um eine gewidmete Bahnfläche und somit um eine öffentliche Verkehrsfläche, auf der Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 2 BauO Bln bis zu deren Mitte liegen dürfen. Im Bereich des Gebäudes 2 fallen entsprechend der vorliegenden Vorhabenplanung unter Beachtung des § 6 Absatz 2 BauO Bln nur geringfügig Abstandsflächen auf das angrenzende Flurstück (Bahndamm).

Die Stellungnahme enthält des Weiteren allgemeine Hinweise, die bei Bautätigkeiten im Bereich von bzw. an Bahnanlagen zu beachten sind. Diese Hinweise sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht relevant und werden in der Ausführungsplanung beachtet.

**Deutsche Bahn, DB Energie GmbH, Energieversorgung Ost, Berlin,
(Schreiben vom 03.01.2017)**

In dem Bereich befinden sich keine DB Energie GmbH Anlagen. Wir haben zu dem Vorhaben keine Einwände.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

**Deutsche Bahn Kommunikationstechnik GmbH, Berlin,
(Schreiben vom 09.01.2017)**

Auf der angefragten Fläche befinden sich keine TK-Kabel und TK-Anlagen. Somit liegt keine Betroffenheit vor.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

**3.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.03.2019 einschließlich der Planunterlagen (Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE mit Begründung sowie Freiflächenplan und Fachgutachten beteiligt und zur Stellungnahme innerhalb der nach § 4 Abs. 2 BauGB auf einen Monat festgelegten Frist, bis zum spätestens 5. April 2019 aufgefordert.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden wie im Folgenden aufgeführt 24 Stellungnahmen abgeben und ausgewertet.

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat I E
(Schreiben vom 20.03.2019)**

Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate 1 A und 1 B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegung (textliche Darstellung 1): Es ist hierzu folgendes Vorzutragen:

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (ABl. 2019 S. 8), stellt den B-Plan Geltungsbereich überwiegend als gemischte Baufläche M2 und im nordöstlichen Bereich am Bahndamm einen schmalen Streifen Waldfläche dar. Die beabsichtigte Festsetzung einer Fläche für Wohnen ist hieraus gem. AV FNP Nr. 3.2.2 sowie Nr. 11.3.2 ("untergeordnete Grenzkorrektur") entwickelbar.

Bzgl. des Nutzungsmaßes macht der Flächennutzungsplan für M2-Flächen keine Vorgaben, verweist aber auf die Regelungen der BauNVO (s. AV FNP Nr. 3.2.3).

2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplänen: Es ist hierzu nichts vorzutragen.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis: Auch mit der letzten Änderung des FNP in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S.31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147) ergeben sich keine für die Abwägung relevante Änderungen.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat I C (Schreiben vom 13.05.2019)

Grundlage der Stellungnahme sind der Bebauungsplanentwurf, der Begründungsentwurf und weitere Grundlagen wie das "Immissionsschutz-Gutachten" von ABH Akustikbüro Hoffmeier vom 27.07.2018

Lärmminderungsplanung

Der Lärmaktionsplan Berlin wird aktuell fortgeschrieben.

[1] Die schalltechnische Untersuchung "Immissionsschutz-Gutachten" wirft einige Fragen auf:

- Es ist unklar, ob mit der aktuellen Schall03 gerechnet wurde (im Literaturverzeichnis wird auf Schall03 1990 hingewiesen).
- Für die Schienenverkehrsmengen wurden die Daten nach Lärmkartierung genommen. Es wurde nicht dargestellt, ob die Prognosedaten auch betrachtet wurden, und auch nicht, wie die Ergebnisse mit Daten der Lärmkartierung sich im Vergleich zu den Daten der Verkehrsprognose darstellen, und auch nicht, welches der maßgebliche Pegel ist.
- Es ist nicht immer nachvollziehbar dargestellt, wo für die Schallemissionsberechnung Zuschläge (Brücken, Kurven etc) genutzt wurden.
- Die Rasterlärmkarten legen den Schluss nahe, dass die Schienenwege nicht mit Emissionsdaten belegt sind.

[2] Ich bitte Sie außerhalb meiner Zuständigkeit die nachfolgenden Hinweise aus Sicht des Schutzes vor Freizeit und Gewerbelärm zu berücksichtigen:

Zu der schalltechnischen Untersuchung "Immissionsschutz-Gutachten" ist aus der Sicht des Schutzes vor anlagenbedingten Geräuschen zu sagen, dass die Quelle der Angaben zu den Lüftungsanlagen nachgereicht werden soll und hinsichtlich der Maximalpegel und der Schallleistungsbeurteilungspegel der Verladegeräusche nachgeliefert werden soll. Es wird empfohlen, das schalltechnische Gutachten diesbezüglich zu ändern und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen bzw. Festsetzungen zum Immissionsschutz zu ändern bzw. zu treffen.

Abwägung:

[1] Wurde berücksichtigt: Die Rückfragen bezüglich des Immissionsschutz-Gutachtens wurden zwischen dem Fachgutachter und SenUVK Referat I C erörtert. Die Ergebnisse wurden in die Überarbeitung des Gutachtens übernommen. Für die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergaben sich hieraus keine Auswirkungen.

[2] Wurde berücksichtigt: Die angesprochene Problematik wurde in der Überarbeitung des Gutachtens berücksichtigt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnbauleitstelle

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau von 368 Wohnungen einschließlich 166 Studentenapartments geschaffen werden. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, ist das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden

[1] Auf Seite 22 der Begründung wird auf die Grundzustimmung der Vorhabenträgerin zum Berliner Modell vom 26.08.2016 verwiesen. Die der Wohnungsbauleitstelle vorliegende Zustimmung führt unter „4“ noch einen Anteil von 25% der geplanten Wohneinheiten als Quote für mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen auf. Seit der Aktualisierung des Berliner Modells zum 01.02.2017 und mit dem Ende der Übergangsfrist am 31.07.2018 beträgt diese Quote 30% der vorgesehenen Geschossfläche für Wohnnutzung (Geschossfläche Wohne). Diese ist auch im vorliegenden Bebauungsplan vorzusehen. Ich bitte dies in der Begründung entsprechend darzustellen.

[2] Die Quantifizierung der durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfe an sozialer und grüner Infrastruktur (Plätze in Kindertagesstätten und Grundschulen, Spielplätze) 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 aus der Geschossfläche Wohnen abgeleitete modellhafte Wohnungsanzahl für die Bedarfsermittlung herangezogen wird. Ich bitte die entsprechenden Berechnungen bspw. auf den Seiten 107 und 108 zu korrigieren. 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 ist dieser Stellungnahme zur Information beigelegt.

[3] Die Wohnungsbauleitstelle empfiehlt zur Feststellung der Bedarfe die Bedarfsermittlungsblätter der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie zu verwenden. In diesem Zusammenhang ist auch die im Berliner Modell für den Geschosswohnungsbau angesetzte Größe von 100 m² BGF / Wohnung bei durchschnittlich zwei Einwohnern pro Wohnung zu beachten. BGF und GF werden modellhaft gleichgesetzt. Alternative Ansätze wie bspw. für Gebäude 2 auf Seite 76 sind mit dem Modell nicht vereinbar.

[4] In der Begründung wird ausgeführt, dass die Vorhabenträgerin einen Anteil der Wohnungen als förderfähige Einheiten errichten wird. Gemäß Rundschreiben Nr.

3 / 2017 (Aktualisierung und Ergänzung der Zusammenstellung der Muster-TF 2017) sollen förderfähige Wohneinheiten auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden. Entsprechende Musterfestsetzungen sind im Rundschreiben aufgeführt. In diesem Zusammenhang sind auch die aktuellen Wohnraumförderungsbestimmungen sowie die 30-jährige Bindungsfrist und der Ausschluss der frühzeitigen Ablöse zu berücksichtigen.

[5] Gemäß Begründung (S. 76) und Planentwurf sind in den Gebäuden 4,5,6 und 7 Staffelgeschosse zulässig. Hier ist eine Textliche Festsetzung nach § 20 (3) BauNVO notwendig, da die Staffelgeschosse sonst nicht in die Geschossfläche Wohnen einfließen und die entstehenden Bedarfe im Berliner Modell keine Berücksichtigung finden können. Auch in diesem Zusammenhang verweise ich auf das anliegende Rundschreiben II C und IV D WBL – Nr. 7/2017 vom 08.11.2017. Die mietpreis- und belegungsgebundene Geschossfläche ist im Durchführungsvertrag zu benennen.

[6] Für die Bestandsgebäude 7 und 8 ist laut Begründung (S. 76) im Anschluss an die aktuelle Hotelnutzung langfristig eine Wohnnutzung vorgesehen, die durch den Bebauungsplan gesichert werden soll. Die Lage der Bestandsgebäude im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans setzt Bauverpflichtung für eine Nutzung voraus, die mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Einklang ist. Daher ist im Durchführungsvertrag eine Verpflichtung der Vorhabenträgerin vorzusehen, die aktuell als Hotel genutzten Gebäude innerhalb einer absehbaren Frist von ca. 10 Jahren nach Festsetzung des Bebauungsplans zu Wohnzwecken (hier studentisches Wohnen) umzunutzen. Die entsprechenden Verpflichtungen aus dem Berliner Modell sind zum Zeitpunkt der Umnutzung zu erbringen.

[7] Das der Wohnbauleitstelle zugesandte Berechnungstool ist erst im Zusammenhang mit der Prüfung des zwischen Plangeber und Vorhabenträgerin abgestimmten Entwurfs des Durchführungsvertrages abschließend prüfbar. Einzelne Bearbeitungshinweise werden gesondert übermittelt.

[8] Ich bitte um Übersendung des Entwurfs des Durchführungsvertrages sowie der dazugehörigen Angemessenheitsprüfung vor der Vertragsunterzeichnung an die Wohnbauleitstelle, um durch eine frühzeitige Abstimmung etwaige Verzögerungen im späteren Verfahrensablauf vermeiden zu können (vgl. Unterrichtung Abschnitt II Nr. 5 Spiegelstrich 5).

Abwägung:

[1] Wird berücksichtigt.

[2] Wird berücksichtigt: Die Angaben in der Begründung werden entsprechend Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung präzisiert bzw. ergänzt.

[3] Wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Die in der Begründung Seite 76 beim Gebäude 2 aufgeführte Wohnfläche wird gestrichen, da sie nicht der Berechnungsgrundlage des Berliner Modells entspricht.

[4] Wird nicht berücksichtigt. In Abstimmung mit der Wohnbauleitstelle wird im § 8 sowie in der Anlage 10a und 10b des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020

bzw. in den Anlagen 10a-neu und 10b-neu der Nachtragsvereinbarung die Lage der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, die nach den gültigen Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin förderfähig wären (gebundene Wohnungen) verbindlich geregelt werden. Eine entsprechende Festsetzung im Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans erfolgt nicht.

[5] Wird berücksichtigt. Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen „Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche in den Gebäuden 4, 5, 6 und 7 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.“

[6] Wird berücksichtigt. In Abstimmung mit der Wohnbauleitstelle wird die Nutzungsänderung (Gewerbe zu Wohnen im II. Bauabschnitt) für die zwei Bestandsgebäude entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbindlich im Durchführungsvertrag vom 8. Juli 2020 einschließlich Anlage 5b geregelt.

[7] und [8] Werden zur Kenntnis genommen.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat II D (Schreiben vom 17.04.2019)

Zu dem o.g. B-Planentwurf nehme ich für die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D) und das Referat II B (Wasserwirtschaft, Geologie, EG-WRRL) wie folgt Stellung:

Mit Stellungnahme von VIII D vom 21.12.2016 hatte die Wasserbehörde erstmalig zu dem o.g. Plan Stellung genommen. Hierbei war sowohl auf die zum damaligen Zeitpunkt ungeklärte Niederschlagsentwässerung und das erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisverfahren bei den vorgesehenen Tiefbaumaßnahmen hingewiesen worden.

Schutz der Oberflächengewässer und Niederschlagsentwässerung

[1] Im Vorhabengebiet befindet sich der Plumpengraben als Fließgewässer 2. Ordnung. Dieser verläuft im Plangebiet teils in offener Bauweise, teils unterirdisch verrohrt. Im offen verlaufenden Bereich besitzt der Plumpengraben eine ausgeprägte Böschung mit beidseitigen Gewässerrandstreifen. Gem. der Begründung zum B-Plan wird in einem ausreichend großen Abstand (min. 11 m) zum Plumpengraben keine Bebauung stattfinden. Gem. textlicher Festsetzung ist der Plumpengraben im Abstand von 7,0 m von Bebauung und Nebenanlagen freizuhalten. Nach § 38 WHG ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m im Außenbereich ab ausgeprägter Böschungsoberkante vorzusehen. Dem wird somit entsprochen.

Im Juli 2017 wurde der Wasserbehörde ein Entwässerungskonzept zur Vorprüfung übermittelt. Danach ist die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers über Mulden ohne direkte Einleitung in den Plumpengraben und/oder die Regenwasserkanalisation vorgesehen. Zum Entwässerungskonzept bestehen bei Berücksichtigung der im Schreiben VIII D 25 vom 08.08.2017 genannten Hinweise keine Einwände.

[2] Um die entwässerungstechnischen Belange abzusichern, empfehle ich das Entwässerungskonzept zu einem Bestandteil des Durchführungsvertrages zu machen (s.S. 103–104 der Begründung).

Grundwasserbenutzung

[3] Als Folgen der geplanten Wasserhaltungsmaßnahmen zum Bau der Tiefgarage soll nach dem "Konzept zur Grundwasserhaltung" Grundwasser mit einer Flussrate von rd. 71 l/s über einen Zeitraum von 30 Tagen in den Plumpengraben eingeleitet werden. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Plumpengrabens bei bordvollem Abfluss beträgt in den meisten Bereichen zwischen 700 und 1.000 l/s. Im Bereich unterhalb der B 96a führen jedoch bereits die dort eingeleiteten Abflüsse kombiniert mit dem Zufluss vom oberhalb zu Abflüssen, die deutlich die hydraulische Leistungsfähigkeit im nachfolgenden Bereich überschreiten. Eine zusätzliche Einleitung von 71 l/s kann bei entsprechenden Regenereignissen signifikante Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss im Plumpengraben haben. Eine zusätzliche Einleitung von 71 l/s in den Plumpengraben direkt oder unmittelbar über die Regenwasserkanalisation ist daher wasserrechtlich nicht erlaubnisfähig.

Im empfehle daher eine Ableitung des anfallenden Grundwassers in ein nicht mit dem Plumpengraben in Verbindung stehendes Einzugsgebiet der Regenwasserkanalisation in Absprache mit den Berliner Wasserbetrieben vorzusehen.

Weiter schlage ich vor, das Ableitungskonzept für die Wasserhaltung entsprechend zu überarbeiten und die Unterlagen im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens bei der Wasserbehörde einzureichen (SenUVK II D 3).

Abwägung:

[1] Wird zur Kenntnis genommen.

[2] Wird berücksichtigt: Die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes wird im § 12 und Anlage 13 (Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept) des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020 verbindlich geregelt.

[3] Werden zur Kenntnis genommen. Die erwähnte Problematik der Ableitung von Grundwasser in den Plumpengraben wird in Zusammenarbeit mit der Wasserbehörde und den Berliner Wasserbetrieben im Rahmen der zu beantragenden wasserbehördlichen Erlaubnis auf der Baugenehmigungsebene erörtert und ein entsprechendes Konzept zur Lösung bzw. Genehmigungsfähigkeit erarbeitet.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat VII B (Schreiben vom 28.03.2019)

Gegen den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE bestehen seitens der Belange der Abteilung IV keine grundsätzlichen Bedenken, aber folgende Hinweise

[1] Durch das Verfahren sind dringende Gesamtinteressen Berlins berührt bzw. beeinträchtigt, da die Erschließung des Gebietes über die Straße Am Falkenberg

erfolgen soll, die Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin ist. Die Anbindung und Auswirkungen des B-Planbereiches auf diese Straße (ggf. auch auf die Bruno-Taut-Straße) sind mit uns abzustimmen.

[2] Das beigelegte "Verkehrsgutachten B-Plan 9-55 ("Am Wiesenweg")" ist zu überarbeiten und auch bezüglich der aktuellen B-Planbezeichnung anzupassen. Die Anbindung an die Straße Am Falkenberg ist, wie aus den Unterlagen mit der bevorzugten Variante A dargestellt, in Form einer Grundstückszufahrt zu gestalten und es ist der Nachweis über eine Schleppkurvenprüfung zu erbringen. Hierbei ist auch die VLB in den weiteren Planungsprozess einzubeziehen.

[3] Über Am Wiesenweg ist eine Ergänzungsrouten des übergeordneten Fahrradnetzes geplant, die entsprechend der erforderlichen Breite und Befestigung sicherzustellen ist. Hierbei sind die Anforderungen aus dem Mobilitätsgesetz zu berücksichtigen.

Die Ergänzung der Radverkehrsanlagen an der B 96a und deren geplante Verknüpfung mit dem Stadtstraßennetz (Straße Am Falkenberg) im Rahmen der Instandsetzungsmaßnahme der B 96a ist im Rahmen des B-Planverfahrens zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere auch für die Aussagen zu einer Querungshilfe bzw. einem FGÜ in der Straße Am Falkenberg

[4] Zudem grenzt das B-Plangebiet an Bahnflächen. Hier ist eine konkrete Abgrenzung abzustimmen und die verkehrliche Auswirkungen zu berücksichtigen. Aus Sicht der ÖPNV-Infrastrukturplanung werden darüber hinaus keine Bedenken gegen den vorliegenden Entwurf erhoben, es wird lediglich darauf hingewiesen, dass der in der B-Planbegründung aufgeführte Punkt unter 2.6 Verkehrserschließung – Bahnanlagen (S. 16) "die angrenzende Bebauung mit der Deutschen Bahn abzusprechen ist", "Der Bahndamm ist noch vorhanden und noch nicht von Eisenbahnbetriebszwecken freigestellt worden. Der Damm darf durch die Planung nicht in seiner Standsicherheit gefährdet werden". Im Rahmen des Verfahrens zu klären und zu berücksichtigen ist.

[5] Die verkehrlichen und lärmmäßigen Auswirkungen der angrenzenden B 96 a sind zu berücksichtigen.

[6] Seitens unseres Referats IV A wird darauf hingewiesen, dass die aktualisierte Fassung des StEP Verkehr derzeit unter dem Titel "Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)" erarbeitet wird und sich derzeit in der Abstimmung befindet. Für eine verkehrliche Abschätzung können bereits vorab Daten aus dem neuen Verkehrsmodell 2030 abgefragt werden.

Eine Kopie der Stellungnahme geht an IV A2, IV C3 und VLB B4, die an der Stellungnahme mitgewirkt haben.

Abwägung:

[1] Wird berücksichtigt. SenUVK Abt. IV (alt: VII B) wird an der Planung beteiligt. Im Zusammenhang mit der Planung wurde ein Verkehrsgutachten vom Mai 2018 sowie ein Nachtrag vom 2. September 2022 entsprechend der Vorgaben von Sen-UMVK IV B (alt VII B) erstellt.

[2] Wurde berücksichtigt. Die angesprochenen Punkte wurden in der Überarbeitung des Verkehrsgutachtens (Mai 2018) beachtet. Mit dem Nachtrag vom 2. September 2022 zum o.g. Verkehrsgutachten wurden in Abstimmung mit SenUMVK IV B die veränderten verkehrlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen, sowohl im Umfeld des Vorhabengebietes als auch im gesamtstädtischen Kontext berücksichtigt bzw. aktualisiert und die Auswirkungen auf das Vorhabengebiet nochmals überprüft. Im Ergebnis wurden die Aussagen des o.g. Verkehrsgutachten zur Durchführbarkeit des Vorhabens bestätigt. Auch die geänderten verkehrlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen führen zu keiner veränderten Einschätzung zur Verträglichkeit.

[3] Wird berücksichtigt. Nach Prüfung durch den FB Tief wurde der öffentliche „Am Wiesenweg“ innerhalb der vorhandenen Breite von 3 m mittlerweile bereits neben den Gehweg auch für den Radverkehr ertüchtigt und gewidmet. Von Seiten der bezirklichen Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Bedenken gegen den gemeinsamen gegenläufigen Geh- und Radweg innerhalb der vorgesehenen Ausbaubreite.

Der Ausbau des Weges kommt den Forderungen aus dem Mobilitätsgesetz entgegen, indem hier eine wichtige und gesicherte Radwegeverbindung geschaffen wird.

Darüber hinaus soll der mittlerweile gewidmete Geh- und Radweg „Am Wiesenweg“ getrennt neben der privaten Erschließung des Vorhabengrundstücks an die Straße Am Falkenberg angeschlossen werden. Hierfür werden Flächen in Anspruch genommen, die sich im Eigentum des Landes Berlins befinden.

Der Hinweis bzgl. einer Querungshilfe bzw. eines Fußgängerüberwegs über die Straße Am Falkenberg wurde in der Verkehrsuntersuchung geprüft. Eine Querungshilfe wird nicht für notwendig erachtet.

[4] Wird berücksichtigt. Die angrenzenden gewidmeten Bahnflächen werden seit Längerem nicht genutzt und „verwildern“ zunehmend. Die Belange der DB AG werden im Planverfahren berücksichtigt (siehe auch DB AG).

[5] Wird berücksichtigt. Die verkehrlichen und lärmmäßigen Auswirkungen sind Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung und der Verkehrsuntersuchung.

[6] Wurde berücksichtigt. Die Hinweise wurden in der weiteren Planung bzw. bei der Erarbeitung der betreffenden Fachgutachten beachtet.

Senatsverwaltung für Finanzen (Schreiben vom 02.04.2019)

Im Ergebnis der Prüfung teile ich Ihnen mit, dass im Grundsatz keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Ich weise jedoch auf folgendes hin: Die Schlussfolgerung zum Bedarf an sozialer Infrastruktur, insbesondere an Kita- und Grundschulplätzen ist – soweit noch nicht erfolgt – mit der für Bildung zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen.

Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.

Abwägung:

Wird berücksichtigt.

**Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie
(Schreiben vom 05.04.2019)**

Seitens des für die öffentlichen allgemein bildenden Schulen zuständigen Referats der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie bestehen auf Basis der uns vorliegenden Daten aus den Abstimmungsergebnissen des Monitorings 2018 grundsätzlich Einwände gegen die Planungen, solange die im Einzugsbereich des o.a. B-Planentwurfs zuständige sowie im Ortsteil Bohnsdorf einzige zur Verfügung stehende Grundschule am Buntzelberg (09G14) innerhalb der Planungsregion Bohnsdorf / Altglienicke – (5) eine bedarfsgerechte Schulplatzversorgung nach Erweiterung und Standortoptimierung – quantitativ und zeitgerecht – nicht gesichert werden kann.

Gemäß der Begründung zum o.a. Entwurf ist die Realisierung u.a. von Neubauwohnungen im Umfang von 202 Wohneinheiten (WE), 166 Mini-Apartments mit zusätzlicher Option einer Nutzungsänderung der Bestandsgebäude 8 und 9 (derzeit Hotel) für zusätzliche Mini-apartments vorgesehen. Soweit innerhalb des B-Planverfahrens Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB aufgenommen werden, ist von einem rechnerischen Folgebedarf an zusätzlichen Schulplätzen in einer Größenordnung von mindestens 22 bis max. 90 Plätzen bis 2023 im Primärbereich auszugehen.

Die Ausführungen der Begründung S. 108, 1. Und 2. Absatz erfordern u.E. aufgrund überholten Sachverhaltsstands eine Aktualisierung in Form eines Bedarfsdeckungsnachweises, ob und wie die Versorgung mit Schulplätzen gesichert werden kann, in Abstimmung des FB Stadtplanung mit dem bezirklichen Schulträger.

Abwägung:

Wird berücksichtigt: Im Ergebnis des Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge entsteht durch das Wohnungsbauvorhaben auf Grundlage der Geschossfläche Wohnen abzüglich der Geschossfläche für Studentenwohnungen ein Bedarf an 27 Grundschulplätzen (davon 7 Grundschulplätze im II. Bauabschnitt), für die eine Kostenbeteiligung mit der Vorhabenträgerin vereinbart wird.

Der vorhabenbedingte Bedarf einschließlich Bedarfsabdeckung und entsprechende zweckgebundene Folgekosten unter Beachtung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird verbindlich im § 7 des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020 sowie in der Nachtragsvereinbarung geregelt.

Für die Bereitstellung der Grundschulplätze übernimmt die Vorhabenträgerin die Kosten für den erneuten Ausbau zur Deckung des gestiegenen Schulplatzbedarfes einschließlich der Anpassung der Sporthallenkapazitäten sowie der Erweiterung des Mensabereiches der Schule Am Buntzelberg gemäß der Stellungnahme des FB Schule, Bereich Schulorganisation vom 28.10.2019. Durch die Einrichtung

der neuen dreizügigen Grundschule Peenestraße/Usedomstraße zum Schuljahr 2027/28 und der Gemeinschaftsschule Adlershof zum Schuljahr 2026/27 können schulorganisatorische Maßnahmen und dynamische Anpassungen der Einschulungsbereiche im gesamten Prognoseraum vorgenommen werden, so dass mit der Umsetzung der o.g. Schulbaumaßnahmen der Bedarf an 7 Grundschulplätzen im II. Bauabschnitt gemäß Stellungnahme vom 18.05.2022 des zuständigen Fachamtes gedeckt werden kann.

**Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 8
(Schreiben vom 22.03.2019)**

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Erläuterungen:

Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier grundsätzlich zulässig. Zur Begründung verweisen wir auf unserer – der Planung zustimmende – Stellungnahme (Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung v. 12.08.2016 sowie im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung v. 12.12.2016.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Die Grundsätze der Raumordnung sind bei der weiteren Konkretisierung des Planentwurfs angemessen zu berücksichtigen. Zur Begründung verweisen wir auf unsere Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 12.08.2016.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVB. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 30. März 2009 (GVBl. II S. 186).
- Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LERP FS) vom 30. Mai 2006 (GVBl. II W. 153)
- Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 09. Juni 2016 (ABl. S. 1362)

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis: Auch mit der letzten Änderung des FNP in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl.S.31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147) ergeben sich keine für die Abwägung relevante Änderungen.

**Landesdenkmalamt Berlin
(Schreiben vom 04.04.2019)**

Die Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege.

[1] Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Umfeld (Pufferzone) des UNESCO-Welterbes "Sechs Berliner Siedlungen der Berliner Moderne" – Teilbereich "Gartenstadt Falkenberg von Bruno Taut". Wir bitten um eine entsprechende Anpassung des Wortlauts unter 3.8 Nachrichtliche Übernahme: "Der gesamte Geltungsbereich liegt in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes "Sechs Siedlungen der Berliner Moderne" – Teilbereich "Gartenstadt Falkenberg von Bruno Taut".

Bezugnehmend auf die Sicherung der visuellen Integrität des Unesco-Welterbes innerhalb der Pufferzone sind folgende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen

[2] Gebäude 1: Die südwestliche Baugrenze des mit maximal vier Vollgeschossen geplanten hinteren Gebäudeteils ist auf die nordöstliche Baugrenze des mit maximal drei Vollgeschossen geplanten Baukörpers zu begrenzen. Bei dem dreigeschossigen Gebäudekörper sollte eine Gebäudehöhe von 47 m über NHN nicht überschritten werden. Als Orientierung ist die Höhe des Anbaus Anne Lampen gegenüber in Bezug zu setzen. Die Referenzhöhe ist gegebenenfalls vermessungstechnisch zu überprüfen.

[3] Gebäude 2: Der ursprüngliche Planungsentwurf (Stand 22.11.2016) sah maximal vier Vollgeschosse mit Dach- bzw. Staffelgeschoss vor und entsprach damit des vorgeschalteten städtebaulichen Wettbewerbs. Die aktuelle Planung sieht anstelle des Staffelgeschosses ein weiteres Vollgeschoss mit dreiseitigem Rücksprung zum darunterliegenden Geschoss vor. Denkmalfachliche Bedenken werden nicht geltend gemacht. Die maximale Bezugshöhe für das fünfte Vollgeschoss sollte die Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes 8 (OK 52,92 m über NHN, ist vermessungstechnisch zu überprüfen) jedoch nicht überschreiten.

[4] Gebäude 3: Der ursprüngliche Planungsentwurf (Stand 22.11.2016) sah maximal vier Vollgeschosse mit Dach- bzw. Staffelgeschoss vor und entsprach damit des vorgeschalteten städtebaulichen Wettbewerbs. Die aktuelle Planung sieht anstelle des Staffelgeschosses ein weiteres Vollgeschoss mit vierseitigem Rücksprung zum darunterliegenden Geschoss mit großzügiger Terrasse vor. Denkmalfachliche Bedenken werden nicht geltend gemacht. Die maximale Bezugshöhe für das fünfte Vollgeschoss sollte die Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes 8 (OK 52,92 m über NHN, ist vermessungstechnisch zu überprüfen) jedoch nicht überschreiten.

[5] Gebäude 4 bis 7: Die Begründung zum B-Plan führt auf S. 83 eine Gebäudehöhe von max. vier Vollgeschossen zuzüglich Dach- bzw. Staffelgeschoss auf. Dies entspricht auch dem o.g. Wettbewerbsergebnis. In der zeichnerischen Darstellung wird jedoch auf eine Darstellung von Staffelgeschossen verzichtet. Wir bitten um eine ergänzende Eintragung von Baugrenzen, um auch bei diesen Gebäuden ein Staffelgeschoss im baurechtlichen Sinne festzusetzen und somit Einfluss auf die Ausbildung des Staffelgeschosses üben zu können.

Abwägung:

[1] Wird berücksichtigt. Die nachrichtliche Übernahme wurde entsprechend angepasst und neu formuliert: „Der Geltungsbereich liegt in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Sechs Siedlungen der Berliner Moderne“ – Teilbereich „Gartenstadt Falkenberg von Bruno Taut“.

[2] Wird nicht berücksichtigt. Im Ergebnis der Abstimmung mit dem LDA bleibt die Kubatur/Höhenentwicklung des Gebäude 1 wie mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt und in der Vorhabenplanung berücksichtigt, erhalten. Die genannte maximale Gebäudehöhe des dreigeschossigen Gebäudeteils von 47 m über NHN wird als maximale Oberkante Gebäude festgesetzt und in der Anlage 5a "Projektplanung Bauabschnitt I" des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020 verbindlich geregelt.

[3] und [4]: Wurden berücksichtigt. Die maximale Bezugshöhe der Gebäude 2 und 3 wurde unter Beachtung der vermessungstechnisch überprüften Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes 8 als maximale Oberkante Gebäude sowie in der Anlage 5a "Projektplanung Bauabschnitt I" des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020 verbindlich geregelt.

[5]: Wurde berücksichtigt. Die Ausführung eines Staffelgeschosses oberhalb des festgesetzten vierten Geschosses der Gebäude 4 bis 7 ist auch ohne zeichnerische Festsetzung im vorhabenbezogenen B-Plan zulässig. Zur Sicherung des Vorhabens auf Grundlage des Ergebnisses des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbes wurde allerdings neben der verbindlich geregelten Vorhabenplanung (Lageplan, Grundrisse/Nutzungen, Schnitte, Ansichten) im Durchführungsvertrag vom 8. Juli 2020 (Anlagen 5a und 5b) auch in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden eine zusätzliche textliche Festsetzung Nr. 4 im vorhabenbezogenen B-Plan aufgenommen.

**Berliner Feuerwehr, Gebäude- und Logistikmanagement
(Schreiben vom 01.04.2019)**

Bei der Prüfung der eingereichten Planungsunterlagen ergaben sich aus Sicht der Berliner Feuerwehr folgende Anregungen und Hinweise: Es sind keine Löschwasserbrunnen vorhanden.

Darüber hinaus bestehen keine Bedenken

Zusätzliche Hinweise:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt

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:

Wird zur Kenntnis genommen.

Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Schulamt (Erstes Schreiben vom 25.03.2019)

Nach den vorliegenden Unterlagen sollen bei der Realisierung des B-Planes 9-55 VE (Bruno-Taut-Straße 6) 368 WE errichtet werden, davon 166 Wohneinheiten als Mini-Apartments (S. 27). Das Bauvorhaben liegt im Ortsteil Bohnsdorf (Schulplanungsregion 5).

Bereits in der Stellungnahme aus 12/2016 wurde auf die Schulplatzsituation in der Region hingewiesen. Die Dynamik und das Ausmaß des Wachstums - Wohnungsbau – stellt die Schulentwicklungsplanung vor die Problematik, wie eine bedarfsgerechte Schulplatzversorgung sichergestellt werden kann.

Problematisch sind die aufeinanderfolgenden Veränderungen bzw. Anpassungen der B-Pläne (hier: vermehrte Verdichtung der geplanten Wohneinheiten). Diese führen schnell dazu, dass bisherige Planungen ihre Gültigkeit verlieren. Da Schulneubauten und Schulbauerweiterungsmaßnahmen bis zur Realisierung einen viel längeren Verfahrensablauf als Wohnungsbauvorhaben für sich beanspruchen, führt diese zeitliche Dysbalance zunehmend zu Versorgungslücken bzw. zu Engpässen in der regionalen Schulplatzversorgung.

Durch die Errichtung von 368 WE (Art: Mehrfamilienhäuser) ist von einem Zuwachs von 720 Einwohnern (Haushaltsgröße 2 Einwohner je WE) auszugehen. Bei einer Jahrgangsstärke von 1 Prozent entsteht durch das Bauvorhaben ein zusätzlicher Bedarf an 44 Grundschulplätzen (0,3 Züge) und 29 Schulplätzen im Bereich der Oberschule (0,3 Züge).

368 WE x 2,0 EW je WE = 736 Einwohner
Jahrgangsstärke: 1% GS = 7 Schulkinder pro Jahrgang
6 Jahrgänge (1-6) = 44 Schulkinder GS gesamt (0,3 Züge)

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

Fraglich ist ob es sich bei den 166 Mini-Apartments um eine Sonderwohnform (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB) wie z.B. Studentenwohnen handelt. In diesem Fall würden für die Ermittlung des Grundschulplatzbedarfs nur die verbleibenden 202 Wohneinheiten mit einem Grundschulplatzbedarf von 24 Plätzen anrechenbar sein. Aus dem vorliegenden B-Plan geht nicht hervor, dass die 166 Mini-Apartments als Sonderwohnform gemäß BauGB anrechenbar sind.

Ich bitte, den ungedeckten Grundschulplatzbedarf (44 Plätze), der aus der Realisierung des B-Planes 9-55 VE resultiert, entsprechend zu berücksichtigen (vgl. auch Stellungnahme vom 29.12.2016).

(Zweites Schreiben vom 28.10.2019)

auf Grund der Zielstellung des vorhabenbezogenen B-Plans, insgesamt 368 WE, davon 202 WE und 166 WE als Mini-Appartements zu errichten, wird von einem Schulplatzbedarf von insgesamt 22 Plätzen ausgegangen. Von einem berücksichtigungsfähigen Schulplatzbedarf, der mit dem Bezug der Mini-Appartements

verbunden ist, wird aus schulischer Sicht nicht ausgegangen.

Insofern wird die Größenordnung des entstehenden Schulplatzbedarfs in Höhe von 22 Plätzen, die bereits Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes ist, schulfachlich bestätigt. Sie basiert auf den Richtwerten des Berliner Modells der kooperativen Baulandgewinnung (Stand November 2018):

202 WE x 2 Einwohner/WE	= 404 Einwohner
1 % Jahrgangsstärke	= 4,04 Einwohner
6 Jahrgänge	= 24,2 Kinder Klasse 1 - 6
Strukturquote 90 %	= 22 erwartete Grundschülerinnen und Grundschüler

Die Forderung, den Investor an der Schaffung dieser 22 zusätzlichen Schulplätze zu beteiligen, ergibt sich aus folgender Sachlage:

Die Wohnungen in der Bruno-Taut-Straße liegen im Einschulungsbereich der Schule am Buntzelberg (09G14), Schulzendorfer Str. 112. Diese Schule verfügt über eine Aufnahmekapazität von 4,0 Zügen und ist bereits auf Grund der steigenden Nachfrage durch die Errichtung eines modularen Ergänzungsbaus erweitert worden. Diese 4,0 Züge bieten räumliche Bedingungen für die Beschulung von 576 Schülerinnen und Schülern.

Bereits jetzt unterrichtet die Schule insgesamt 541 Kinder. Die Schülerzahlprognose geht davon aus, dass bis 2024/2025 insgesamt 607 Schülerinnen und Schüler die Schule am Buntzelberg besuchen werden.

09G14	1. Klasse	2. Klasse	3. Klasse	4. Klasse	5. Klasse	6. Klasse	Bedarf ges.	Züge*)	Vorhandene Plätze	Züge*)
2019/20	101	90	91	90	86	83	541	3,8	576	4,0
2020/21	90	101	90	91	86	86	544	3,8	576	4,0
2021/22	106	90	101	90	86	86	559	3,9	576	4,0
2022/23	121	106	90	101	86	86	590	4,1	576	4,0
2023/24	113	121	106	90	96	86	612	4,3	576	4,0
2024/25	85	113	121	106	86	96	607	4,2	576	4,0

*) 1 Zug = 144 Schülerinnen und Schüler

Der Prognose liegen neben den Zahlen der Schülerinnen und Schüler, die aktuell die Schule am Buntzelberg besuchen, die Daten des Statistischen Landesamtes zu Null- bis Sechsjährigen, die zum Stichtag 30.06.2019 im Einschulungsbereich der Schule am Buntzelberg gemeldet waren, zugrunde. Es handelt sich hierbei ausschließlich um die Nachfrage allein auf der Basis der bereits jetzt in Bohnsdorf wohnenden Kinder. Wohnungsbauvorhaben sind nicht Bestandteil dieser Prognose.

Weitere Grundschulen, die fußläufig unter Berücksichtigung altersangemessener Schulwege erreichbar sind, stehen nicht zur Verfügung.

Um den steigenden Schulplatzbedarf infolge der Bebauung des Areals um die Bruno-Taut-Straße 6 decken zu können, ist der erneute Ausbau und die Anpassung der Sporthallenkapazitäten sowie die Erweiterung des Mensabereiches der Schule am Buntzelberg erforderlich.

Für die Schaffung zusätzlicher Grundschulplätze ist gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandgewinnung eine Kostenbeteiligung von 54.900 € pro Platz anzusetzen. Für die 22 erforderlichen Schulplätze, die die Realisierung des Bauvorhabens nach sich zieht, ist damit ein finanzieller Anteil des Investors von 1.207.800 € aufzunehmen, der im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag seinen Eingang finden muss.

Ergänzend sei bemerkt, dass die Schule am Buntzelberg gegenwärtig der Schulplanungsregion 5 zugeordnet ist, zu der insgesamt folgende Schulen gehören:

Grundschule	Adresse	
Schule am Berg	12524	Köpenicker Str. 31
Schule am Pegasusseck	12524	Pegasusseck 5
Schule am Altglienicker Wasserturm	12524	Sachsenstr. 22
Schule am Buntzelberg	12526	Schulzendorfer Str. 112
Schule am Mohnweg	12524	Mohnweg 20

Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung sowie der Folgen des Wohnungsbaus ist im Ergebnis des Monitorings 2019 der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie für die Region 5 ein Fehl an Schulplätzen bis 2024/2025 in Höhe von 425 Plätzen ausgewiesen. Ein Auszug aus dem Monitoringverfahren 2019 mit diesen Ergebnissen ist als Anlage beigefügt.

Dass bei der Bewertung der Kapazitätssituation nur die Schule am Buntzelberg Heran gezogen wurde, entspricht auch den Ergebnissen des letzten Monitorings. Es hat sich auf Grund der besonderen territorialen Lage der beiden Ortsteile Bohnsdorf und Altglienicke zueinander als planungsseitig nicht zielführend herausgestellt, diese Region als Einheit zu betrachten. Wegen der Trennung des Gebiets durch Bahntrassen und die Autobahn ergeben sich Wegebeziehungen, die die flexible planerische Steuerung von Nachfrage und Kapazität nicht zulassen. Ab 2020 wird auch im Monitoring Bohnsdorf als eigenständige Schulplanungsregion betrachtet werden.

Abwägung:

Wird berücksichtigt. Im Ergebnis des Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge entsteht durch das Wohnungsbauvorhaben auf Grundlage der Geschossfläche Wohnen abzüglich der Geschossfläche für Studentenwohnungen ein Bedarf an 27 Grundschulplätzen (davon 7 Grundschulplätze im II. Bauabschnitt), für die eine Kostenbeteiligung mit der Vorhabenträgerin vereinbart wird.

Der vorhabenbedingte Bedarf einschließlich Bedarfsabdeckung und entsprechende zweckgebundene Folgekosten unter Beachtung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird verbindlich im § 7 des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020 sowie in der Nachtragsvereinbarung geregelt.

Für die Bereitstellung der Grundschulplätze übernimmt die Vorhabenträgerin die Kosten für den erneuten Ausbau zur Deckung des gestiegenen Schulplatzbedarfes einschließlich der Anpassung der Sporthallenkapazitäten sowie der Erweiterung des Mensabereiches der Schule Am Buntzelberg gemäß der Stellungnahme des FB Schule, Bereich Schulorganisation vom 28.10.2019. Durch die Einrichtung der neuen dreizügigen Grundschule Peenestraße/Usedomstraße zum Schuljahr 2027/28 und der Gemeinschaftsschule Adlershof zum Schuljahr 2026/27 können schulorganisatorische Maßnahmen und dynamische Anpassungen der Einschulungsbereiche im gesamten Prognoseraum vorgenommen werden, so dass mit der Umsetzung der o.g. Schulbaumaßnahmen der Bedarf an 7 Grundschulplätzen im II. Bauabschnitt gemäß Stellungnahme vom 18.05.2022 des zuständigen Fachamtes gedeckt werden kann.

**Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Jugendamt,
(Scheiben vom 13.03.2019)**

Im Rahmen der Umsetzung des B-Planes 9-55 sollen an der Bruno-Taut-Straße insgesamt 368 Wohnungen entstehen. Auf S. 108 des Entwurfs der Begründung zum Bebauungsplan wird der Bedarf von 32 Betreuungsplätzen angegeben. Seit dem 1.11.2018 gibt es neue Kennwerte für die Berechnung des Betreuungsbedarfes für Städtebauliche Verträge. Auf der Grundlage dieser neuen Richt- und Orientierungswerte des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung" ergibt sich nunmehr ein Bedarf von 36 Betreuungsplätzen.

Flächenbedarf 20 m² pro Platz, davon 6-10 m² Nettofreispielfläche.
Kosten: 34.100 € pro Platz.

Zusätzlich meldet das Jugendamt den Bedarf für 16 Plätze in der Jugendfreizeitbetreuung an.

Abwägung:

[1] Wird berücksichtigt. Im Ergebnis des Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge entsteht durch das Wohnungsbauvorhaben auf Grundlage der Geschossfläche Wohnen inklusive Geschossfläche für Studentenwohnungen ein Bedarf an 30 Kita-Plätzen, davon entfallen 24 Kita-Plätze auf den I. Bauabschnitt und 6 Plätze auf den II. Bauabschnitt. Zur Deckung des Bedarfs an Kita-Plätzen wird sich die Vorhabenträgerin im Gebäude 1 des Wohnungsbauvorhabens im § 6 des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020 verpflichten, eine Kindertagesstätte nach den Richtlinien Berlins einschließlich der erforderlichen Spielfreiflächen und Außenanlagen zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

[2] Wird nicht berücksichtigt. Der Bedarf an Plätzen für die Jugendfreizeitbetreuung ist nicht Gegenstand der zu berücksichtigenden Kosten sozialer Infrastruktur (Kita und Grundschule) aus dem Wohnungsbauvorhaben im Rahmen der Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge.

**Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, FB Tief
und FB Grün
(Scheiben vom 04.04.2019)**

FB Tief: Verkehrliche Belange:

[1] Entsprechend der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens erfolgt die Erschließung des Vorhabengebietes wie bisher über die vorhandene und auszubauende Zufahrt von der Straße Am Falkenberg. Durch den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet werden in keinem der betrachteten Straßenzüge die jeweiligen Kapazitätsgrenzen überschritten bzw. erreicht. Die Knotenstromberechnung für die Anbindung Am Falkenberg / Gartenstadtweg ergibt, dass diese Anbindung hinreichend leistungsfähig ausgebildet werden kann. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über private Straßen und Wege.

[2] Die Anbindung an die Straße Am Falkenberg ist als Gehwegüberfahrt herzustellen. Die Breite der Zufahrt an der Grundstücksgrenze ist auf 6,0 m zu minimieren. Aufgrund der Schleppkurve für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug / Feuerwehr ist diese Fahrbahnbreite ausreichend. Der verbleibende Seitenstreifen ist als Grünfläche im Bebauungsplan und Freiflächenplan auszuweisen und nicht als Verkehrsfläche. Die Verbreiterung der Verkehrsfläche kann ab der Feuerwehraufstellfläche beginnen.

[3] Im Bereich der Straße Am Falkenberg ist die in der Anlage 1 "grün" schraffierte Fläche bereits dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Diese einheitliche Flucht muss weiterhin gewährleistet sein. Die Verkehrsfläche ist dem Land Berlin unentgeltlich, kosten- lasten- und pfandfrei zu übertragen.

[4] Derzeit ist über die zukünftige Privatstraße eine rückwärtige Zufahrt zum Grundstück Bruno-Taut-Straße 8 vorhanden (s. Anlage 2 Luftbild). Entsprechend dem B-Plan-Entwurf wäre diese Zufahrt nicht mehr zu erreichen, aufgrund der Festlegung "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung". Das SGA plant den Ausbau des vorhandenen Gehwegs "Am Wiesenweg" als gemeinsamen Geh- und Radweg. In diesem Zusammenhang wird die rückwärtige Erschließung für das Grundstück Bruno-Taut-Straße 8 über die Anwohnerstraße Am Falkenberg gesichert. Siehe Anlage 4 Entwurfsplanung Stand 12.03.2018. Diese wird nach nochmaliger Prüfung überarbeitet, so dass die bereits jetzt schon öffentliche Verkehrsfläche in Anspruch genommen wird.

Die öffentliche Verkehrsfläche Am Wiesenweg ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg) im B-Plan ausgewiesen. Das SGA fordert die Ausweisung der zugehörigen Flurstücke Am Wiesenweg im B-Plan nur als Verkehrsfläche mit einer eingeschränkten Widmung als Geh- und Radweg darzustellen. Die in Anlage 5 markierte Fläche ABCA ist jedoch als Verkehrsfläche ohne Einschränkung auszuweisen, damit die rückwärtige Erschließung (Befahrung) des Grundstücks Bruno-Taut-Straße 8 gewährleistet wird.

[5] Hinweis: Für die Überbauung des Plumpengrabens muss sich der Investor an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenUVK) Abteilung V =W (offene Gewässer) wenden bzw. sind die entsprechenden Genehmigungen / Regelungen vertraglich mit SenUVK zu klären. Aufgrund der geplanten Gebietsentwicklung (siehe Freiflächenplanung) ist eine wasserrechtliche Genehmigung

im/am Gewässer Plumpengraben erforderlich. Hierzu ist SenUVK II D 3 zu kontaktieren.

[6] Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der Fläche AF-AG-AH-AI-AJ-AF muss bis an die Widmungsgrenze der Bruno-Taut-Straße ergänzt werden (s. Anlage 3). Damit der Zugang über "Am Wiesenweg" aufgrund des Ausbauszustandes und der vorliegenden Freiraumplanung gesichert ist. Ansonsten ist der öffentlich nutzbare Spielplatz nur über weitläufige Umwege zu erreichen.

[7] Die Ausweisung der Feuerwehrumfahrung hat ausschließlich auf dem Baugrundstück zu erfolgen. Eine Inanspruchnahme des "Am Wiesenweges" ist grundsätzlich auszuschließen. Wie im Freiflächenplan dargestellt ist die Feuerwehrumfahrung nicht gesichert, da die Feuerwehr zum Teil die Winkelstützmauern überfahren müsste. Dies ist bei der weiteren Planung anzupassen bzw. entsprechend darzustellen.

[8] Die fußläufige Erschließung zwischen dem Haus 4 und Haus 3 ist mit einem Drängelgitter im Anschlussbereich des "Am Wiesenweges" gegen das Befahren zu sichern.

FB Grün:

[9] Im B-Plan Gebiet sind keine öffentlichen Grünanlagen und Spielplätze geplant. Daher bestehen hier auch keine Betroffenheit des SGA, FB Grün.

Gegen die öffentlich nutzbare Spielplatzplanung bestehen ebenfalls keine Einwände / Zusätze. Die Planung mit Stand vom 10. Juli 2018 wurde mit dem FB Grün abgestimmt.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein Privatgrundstück, es gibt keine Berührungen mit Bäumen im öffentlichen Straßenland, somit bestehen hierzu auch keine Einwände.

Abwägung:

[1] Wird zur Kenntnis genommen.

[2] Wird teilweise berücksichtigt. Die Breite der Zufahrt an der Grundstücksgrenze wird entsprechend der Anregung auf 6,0 m minimiert. Die übrige Ausdehnung der Fläche für die Zufahrt soll beibehalten werden. Die Innere Erschließungsstraße wird als Privatstraße festgesetzt und fällt somit nicht in die Zuständigkeit des Straßen- und Grünflächenamtes. Innerhalb der festgesetzten Breite der privaten Verkehrsfläche sind Stellplätze für die künftige Kita eingeordnet. Die Fahrbahnbreite der Privatstraße selber wird eher unter 6,0 m betragen und ergibt sich aus den Erfordernissen der Feuerwehr und BSR.

[3] Wird berücksichtigt. Die markierte Teilfläche des Flurstücks 121 wurde in der Planzeichnung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Übertragung an das Land Berlin wird entsprechend mit der Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag vom 8. Juli 2020 verbindlich geregelt.

[4] Wird teilweise berücksichtigt. Die Festsetzung in der Planzeichnung wird entsprechend geändert, so dass die betroffene Teilfläche der künftigen Erschließung des Grundstücks Bruno-Taut-Straße 8 entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche übernommen wird.

Die Festsetzung als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg“ wird nicht geändert, da durch die festgesetzte Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ die eindeutige Nutzung der Verkehrsfläche bestimmt bzw. geregelt ist.

[5] Wird berücksichtigt. Gegenwärtig erfolgen verfahrensbegleitende Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz statt.

[6] Wird berücksichtigt: Die Fläche AF-AG-AH-AI-AJ-AF wird bis an die Widmungsgrenze der Bruno-Taut-Straße erweitert (Hinweis: Es handelt sich hierbei um eine begrünte und begehbbare Fläche mit einem öffentlich nutzbaren Kinderspielfeldplatz, die nur mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß textliche Festsetzung Nr. 10 belastet werden soll.

[7] und [8] Wurde berücksichtigt. Die Hinweise wurden in der weiteren Planung (Projektplanung) berücksichtigt.

[9] Wird zur Kenntnis genommen. Die Herstellung auf Grundlage der mit dem zuständigen Fachamt abgestimmten Entwurfsplanung und die dauerhafte Unterhaltung einschließlich der öffentlichen Zugänglichkeit des öffentlich nutzbaren Kinderspielfeldplatzes (festgesetzte Flächen) werden in den §§ 9 und 10 sowie der Anlage 11 des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020 verbindlich geregelt.

Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, FB Umweltschutz (Schreiben vom 04.04.2019)

[1] Immissionsschutz:

Das Immissionsschutz-Gutachten des ABH Akustikbüro Hoffmeier vom 27.07.18, Auftrag Nr. 14-080677 ermittelt an den geplanten Gebäuden Nr. 3 und 4 Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm und empfiehlt entsprechend für Aufenthaltsräume entlang der Linien OPQ (Gebäude 3) sowie TUV (Gebäude 4) Festverglasung bzw. Maßnahmen gleicher Wirkung zum Schutz vor Gewerbelärm (TF Nr. 16).

Im Gutachten wurden jeweils zwei Immissionsorte (IO) an jede Seite des Gebäudes 4 gesetzt. Am südlichen IO werden im 3. OG Beurteilungspegel von 57 dB(A) ermittelt, am östlichen IO ebenfalls im 3. OG 58 dB(A). Die Überschreitung der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete beträgt also 2 bzw. 3 dB(A).

Die o.g. Linie TUV erstreckt sich entlang der Gebäudeseite zwischen dem östlichen und dem südlichen IO. Um auszuschließen, dass die IRW genau nördlich bzw. westlich dieser Linie überschritten werden, soll das Gutachten so überarbeitet werden, dass weitere Immissionsorte an der südlichen und der östlichen Seite des

Gebäudes 4 gesetzt werden. Die Linie TUV muss bei errechneten Überschreitungen der IRW entsprechend verlängert werden.

[2] Bodenschutz / Altlasten:

Es wird auf die Stellungnahme vom 30.12.2016 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung verwiesen. Weitergehende Hinweise werden nicht geäußert.

Wiedergabe der betreffenden Abschnitte der Stellungnahme vom 30.12.2016:

"Begründung zur Einleitung des Planfeststellungsverfahrens 9-55 VE "Bruno-Taut-Straße 6"

In Kapitel 3.4 Altlasten auf S. 11 sollten der erste Absatz gestrichen und stattdessen folgender Hinweis aufgenommen werden:

"Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert. Nach den im Fachbereich Umweltschutz vorliegenden Akten ergeben sich keine Hinweise zu altlastenrelevanten Nutzungen und zu Havarien mit wassergefährdenden Stoffen auf dieser Fläche. Eine in 2016 durch den Vorhabenträger beauftragte orientierende Altlasten- und Abfalluntersuchung ergab ebenfalls keine Hinweise auf Altlasten, die der geplanten Wohnnutzung entgegenstehen. Auf Grund der früheren gewerblichen Nutzung sind jedoch punktuelle Bodenverunreinigungen in der Auffüllungsschicht nicht sicher auszuschließen."

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-55 VE in Berlin Treptow-Köpenick Teil II
Umweltprüfung

In Kapitel 4.4.3 Schutzgut Boden sollte unter dem Unterstrich "Schutzgutrelevante Planungsziele" unter dem 2. Absatz zur Versickerung folgender Hinweis ergänzt werden:

"Im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen sind gegebenenfalls vorhandene anthropogene Aufschüttungen unterhalb der Versickerungssohle zu entfernen."

Der letzte Absatz zum Bodenbelastungskataster kann gestrichen werden. Dafür in Kapitel 4.4.3 Schutzgut Boden unter dem Unterstrich "Mögliche Umweltauswirkungen" statt des letzten Absatzes zum BBK folgenden Hinweis aufnehmen:

"Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert. Nach den im Fachbereich Umweltschutz vorliegenden Akten ergeben sich keine Hinweise zu altlastenrelevanten Nutzungen und zu Havarien mit wassergefährdenden Stoffen auf dieser Fläche. Eine in 2016 durch den Vorhabenträger beauftragte orientierende Altlasten- und Abfalluntersuchung ergab ebenfalls keine Hinweise auf Altlasten, die der geplanten Wohnnutzung entgegenstehen. Auf Grund der früheren gewerblichen Nutzung sind jedoch punktuelle Bodenverunreinigungen in der Auffüllungsschicht nicht sicher auszuschließen. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten angetroffen werden, sind die Arbeiten an dieser Stelle einzustellen und ist unverzüglich der Fachbereich Umweltschutz beim Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren."

Abwägung:

[1] Wurde berücksichtigt. Die Überprüfung und Überarbeitung des Immissionschutz-Gutachtens des Akustikbüro ABH hat ergeben, dass die Hinweise des FB Umweltschutz im Wesentlichen zutreffend sind. Am Gebäude 4 wird daher der Punkt T an der östlichen Fassade an die nördliche Gebäudekante gesetzt. Die textliche Festsetzung für die Linie VUT betrifft dann die gesamte östliche Fassade des Gebäudes 4. Der Punkt V kann unverändert bleiben.

[2] Wurde bereits berücksichtigt. Die angeregten Änderungen und Ergänzungen wurden an den entsprechenden Passagen in der Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan 9-55 VE, im Umweltbericht und Fachgutachten vorgenommen. Im § 4 des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020 wird verbindlich der Umgang bei Feststellung einer Belastung der Böden mit schädlichen Bodenveränderungen geregelt.

Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, FB Naturschutz (Schreiben vom 05.04.2019)

[1] Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht nehmen wir zu dem geplanten Vorhaben B-Plan 9-55 VE "Bruno-Taut-Straße 6" wie folgt Stellung:

Sachverhalt: Auf der derzeit brachliegenden Gewerbefläche in der Bruno-Taut-Straße 6 im Ortsteil Bohnsdorf ist als Entwicklungsziel eine Umwandlung in ein durchgrüntes Wohngebiet mit ergänzenden Wohnsonderformen und Wohnfolgeeinrichtungen geplant. Dabei sollen 368 neue Wohnungen entstehen. Zwei gewerblich genutzte Bestandsgebäude mit 83 Mini-Apartments werden dabei in die Planung integriert. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs umfasst 2,36 ha. Planungsrechtlich wird die Untersuchungsfläche dem § 34 BauGB zugeordnet, daher wird der Eingriff nach den Vorschriften des BauGB entschieden. Zur Beurteilung des Eingriffs ist das "ausführliche Verfahren" nach dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen anzuwenden.

Geschützte Biotope, Grünfestsetzungen und Baumschutz

[2] Es befinden sich keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 28 NatSchGBIn gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet. Nach dem Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm Berlin 2016 ist das Vorhabengebiet dem Bereich Obstbaumsiedlung zugeordnet. Bedeutende Einzelbiotope sind mit großzügigen Pufferflächen und Einbindung in den örtlichen Biotopverbund, sowie gebietstypische Vegetationsbestände, artenschutzrelevante Strukturelemente und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen zu erhalten.

Gemäß des LaPRO 2016 (Fachgutachten Umweltprüfung S. 16) sollte deshalb unbedingt der Punkt Fassadenbegrünung mit in den B-Plan aufgenommen werden. Dies wäre nicht nur zugunsten des Klimas (Luftreinhalteplan 2011-2017), Naturhaushaltes, Landschaftsbildes und der Erholung von Vorteil, sondern würde auch dem Artenschutz und Biotopverbund zugutekommen.

[3] Bei dem Plumpengraben handelt es sich um ein Gewässer 2. Ordnung, daher liegt die Zuständigkeit für diesen beim Bezirk (UNB). Hier wurden bereits Sanierungs- und Renaturierungsmaßnahmen 2016 realisiert (Fachgutachten 2018, S.

30). Um den Erfolg der Maßnahme zu überprüfen sollten regelmäßig Erfolgskontrollen und weitere bedarfsgerechte Pflegemaßnahmen durchgeführt werden.

[4] Pflanzliste: Zur Dachbegrünung und zur Herstellung der Außenanlagen, sollten aus naturschutzfachlicher Sicht vorzugsweise nur gebietsheimische Arten verwendet werden. Dies ist insbesondere durch die Nähe zum Außenbereich begründet, um hier eine zusätzliche Florenverfälschung durch den Eintrag gebietsfremder Arten zu vermeiden. Des Weiteren sind vor allem insektenreiche Arten bevorzugt anzupflanzen um das Nahrungsangebot für Vögel und Fledermäuse zu kompensieren bzw. zu erhöhen. Auf gefüllt blühende Arten und Ziergehölze ist zu verzichten, da diese nicht von Insekten genutzt werden können. In Obstbaumsiedlungen kommen auch Obstgehölze (alte Obstsorten als Hochstamm gepflanzt) als Ersatzbaumarten in Frage.

[5] Baumschutz: Außer dem Stamm ist auch der geschützte Wurzelbereich vor Verdichtung durch Befahrung oder Lagerung von Baumaterialien zu schützen. Dies ist durch einen ortsfesten Zaun oder geeignete Bodenbeläge sicherzustellen. Flatterband ist als Schutz nicht ausreichend und textlich im Fachgutachten (S. 48) zu korrigieren bzw. zu streichen.

[6] Auf Tiefgaragen dürfen keine Ersatzbäume gepflanzt werden, da 60 cm Bodenauftrag zu gering sind um die Standfestigkeit der Bäume und eine artgerechte Entwicklung zu gewährleisten.

[7] Des Weiteren sollte dringend geprüft werden, ob die Eiche Nr. 47 nicht doch zu erhalten ist, z.B. durch Verschenkung des Weges oder Aussparung der Unterkellerung im betroffenen Wurzelbereich, da es sich um einen besonders wertgebenden Altbau handelt. Die Linde Nr. 75 ist zu erhalten, die geplante Parkplatzfläche muss so umgestaltet werden, dass der Baum bestehen bleibt, da es sich ebenfalls um einen wertgebenden, gesunden Baum handelt, für dessen Fällung kein hinreichender Grund nach BaumSchVO vorliegt.

[8] Totbäume (Biotoptyp 07155) und abgängige Bäume haben eine wichtige ökologische Funktion und sind aus artenschutzfachlicher Sicht sehr wertvoll. Nach der Biotoptypenliste sind für tote Altbäume 38 Wertpunkte anzusetzen. Unterbemaßte Bäume sind im Biotopwertermittlungsverfahren als Jungbäume mit zu bilanzieren. Einzubeziehen sind hier alle Bäume ab 30 cm Umfang. Das bedeutet, dass die Bäume Nr. 9, 40, 41, 46 und 50 unbedingt nachbilanziert werden müssen, da hier jeweils 0 Punkte angesetzt wurden. Für die Beseitigung der abgestorbenen Bäume ist, sofern diese einen Stammumfang von > 80 cm haben, eine Ausnahmegenehmigung nach der BaumSchVO erforderlich. Dies gilt auch für Jungbäume, die zum Zeitpunkt der Fällung durch Zuwachs inzwischen einen Umfang von 80 cm erreicht haben. Die Umfänge der Bäume sind daher unbedingt vor der Fällung nachzumessen.

In der Planung ist zu berücksichtigen, dass Baumfällungen aus artenschutzrechtlichen Gründen nach § 39 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 1.10.-28./29.02. gefällt werden dürfen.

Arten und Gebietsschutz

[10] Reptilien: Die Anzahl der Begehungen ist zur Ermittlung der Reptilienarten und Population im Plangebiet mit drei Begehungen recht dürftig. Daher ist ein Vorkommen von Blindschleichen oder Ringelnattern nicht auszuschließen, vor allem da diese generell schwer nachzuweisen sind. Im Gutachten von 2016 wird ein Vorkommen der Arten nicht ausgeschlossen. Bei der geplanten Umsiedlung der Zauneidechsen nach Brandenburg handelt es sich um eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ohne Austausch oder räumlichen Bezug zum Ursprungshabitat/-population und bedarf daher einer Genehmigung durch die ONB.

[11] Avifauna: 2016 wurden im Gebiet 19 Brutreviere nachgewiesen, davon sechs dauerhaft geschützte Brutplätze von Bachstelze, Blaumeise, Hausrotschwanz und Star (Gebäude- und Baumhöhlenbrüter). Ein Großteil wurde bereits ausgeglichen. Die erfolgte Kompensation ist der UNB anzuzeigen.

[12] Fledermäuse: Das Ersatzquartierkonzept für sanierte und abgerissene Gebäude wurde 2016/2017 umgesetzt. Die erfolgte Kompensation ist der UNB anzuzeigen.

[13] Damit eine erhöhte Gefährdung für Vögel, Fledermäuse und Insekten durch Licht und Glas auch in Zukunft ausgeschlossen werden kann, wird ergänzend angemerkt, dass Maßnahmen zur Vermeidung und zum Schutz rechtsverbindlich im städtebaulichen Vertrag festgelegt werden müssen. Hierdurch kann ein künftiger Konflikt mit dem §§ 44 Abs. 1 BNatSchG rechtswirksam vermieden werden. Beispiele und Informationen hierzu sind unter http://Vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegelglas_licht_2001.pdf zu finden.

[14] Aufgrund der verschiedenen naturschutzfachlichen Anforderungen ist das Einsetzen einer ökologischen Baubegleitung bis zur Fertigstellung aller baulichen Anlagen und Maßnahmen zwingend erforderlich, welche der UNB namentlich vor Beginn der Bautätigkeit bekannt zu geben ist.

Abwägung:

[1] Wird zur Kenntnis genommen: Die Eingriffsbeurteilung wurde unter Berücksichtigung bestehender Baurechte auf der Grundlage von § 34 BauGB im „Ausführlichen Verfahren“ nach dem Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen erstellt. Von daher sind die Anforderungen an die Eingriffsbeurteilung in der vorgelegten Fassung des Umweltberichts bereits berücksichtigt worden.

[2] Wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Anforderungen des Landschaftsprogramms Berlin wurden in der Planung soweit wie möglich berücksichtigt und im Umweltbericht dargelegt. Eine Fassadenbegrünung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht möglich, da die geplanten Gebäude keine fensterlosen Fassaden aufweisen und der zur Umsetzung kommende Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs keine Fassadenbegrünung vorsieht. Die Planung wird nicht geändert.

[3] Wird zur Kenntnis genommen. Die Durchführung von bedarfsgerechten Pflegemaßnahmen die Erfolgskontrolle sind nicht Gegenstand der städtebaulichen Planung und hat unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplans zu erfolgen. Die Zuständigkeit für die Pflege liegt bei der unteren Naturschutzbehörde des Bezirks.

[4] Wird zur Kenntnis genommen. Die Pflanzliste für Dachbegrünung und Außenanlagen weisen vorzugsweise gebietsheimische Arten auf, sodass eine Florenverfälschung durch gebietsfremde Arten nicht zu erwarten ist. Die geforderten insektenreichen Gehölze und Obstbäume sind bereits in der vorgelegten Pflanzliste enthalten.

[5] Wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Baumschutzmaßnahmen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Verwendung von Flatterband, Bohlenummantelung oder Schutzzäunen obliegt der Ausführungsplanung und wird situationsabhängig nach Bedarf festgelegt. Die Kontrolle dieser Maßnahmen obliegt der zuständigen Behörde, der unteren Naturschutzbehörde. Eine Änderung des Textteils im Umweltbericht ist nicht erforderlich.

[6] Wird zur Kenntnis genommen. Ab einer Erddeckung von mindestens 0,60 m können grundsätzlich geeignete kleinkronige Bäume auf einer Tiefgarage gepflanzt werden. Der tatsächlich geplante Bodenauftrag über der Tiefgarage beträgt nach dem derzeitigen Planungsstand ca. 84 cm, von daher ist eine Pflanzung von kleinkronigen Bäumen in diesem Bereich umsetzbar. Für diesen Standort geeignete Baumarten werden im weiteren Planungsprozess festgelegt. Die Verschiebung der Bäume nach Norden würde die Raumwirkung entlang der Erschließungsstraße aufheben und die Funktionalität der Freiflächen und deren Nutzungen nachteilig einschränken.

[7] Wird teilweise berücksichtigt. Der Erhalt des Baumes Nr.47 wurde erneut geprüft. Die Prüfung ergab, dass der Baum nicht erhalten werden kann, da er sich oberhalb der geplanten Tiefgarage und im Baufeld des Gebäudes 4 befindet. Die Linde Nr. 75 wird erhalten, indem die in diesem Bereich geplanten Parkplätze an den Standort der Linde angepasst werden. Der Freiraumplan wird dementsprechend geändert. Eine Änderung der Planzeichnung des Bebauungsplans ist für den Erhalt der Linde nicht erforderlich

[8] Wird nicht berücksichtigt. Aufgrund vorhandener bei der Eingriffsbewertung zu berücksichtigender Baurechte auf der Grundalge von § 34 BauGB wurde die durchgeführte Baumbilanzierung für alle geschützten Bäume auf Grundlage der Baumschutzverordnung Berlin durchgeführt, deren Anforderungen erfüllt wurden. Weitere Biotoptypen waren Bestandteil einer flächigen Biotoptypenbewertung im Rahmen der Eingriffsbewertung. Diese Vorgehensweise ist in der Eingriffsbilanzierung in Anlage 4 der Umweltprüfung ausführlich dargestellt. Aus der Bilanzierung der Bäume (Anlage 4, Seite 3) wird ersichtlich, dass durch die anrechenbaren Maßnahmen der erforderliche Baumausgleich erfüllt wird. Die ermittelte Wertpunktzunahme von 107,3 Punkten übersteigt den Wertpunktverlust von 63 Punkten deutlich. Bei einer Nachbilanzierung des Totholzbaumes und der 5 untermassigen Bäume würde sich das Bilanzierungsergebnis bei einem Vergleich der Bestands- und Planungssituation nur minimal im Rahmen der Eingriffsbewertung verändern. Da bei der Gesamteingriffsbewertung bestehende Baurechte bei der Festlegung des Ausgleichsumfanges zu berücksichtigen sind, würde bei einer Berücksichtigung dieser Bäume kein anderes Gesamtbewertungsergebnis erzielt werden. Eine Anpassung der Bilanztabellen wird demzufolge bei einer Aufwand-, Nutzenanalyse als unverhältnismäßig angesehen. Die Berücksichtigung dieser Bäume würde sich außerdem nicht auf die Bewertung des Baumausgleiches auf der

Grundlage der Baumschutzverordnung Berlin auswirken, ein zusätzlicher Baumausgleich würde daraus ebenso nicht resultieren.

Für die Fällung aller geschützten Bäume werden vom Bauherrn rechtzeitig Ausnahmegenehmigungen gemäß Baumschutzverordnung eingeholt. Dies betrifft alle Bäume mit mindestens 80 cm Stammumfang sowie mehrstämmige Bäume mit mindestens 50 cm Stammumfang. Durch die positive Baumbilanz wird auch der Ausgleich für ev. vorhandene Wertzuwächse von Bäumen abgedeckt.

[9] Die Vorgabe des § 39 BNatSchG zur Fällzeitenregelung ist bereits im Umweltbericht enthalten.

[10] Wird zur Kenntnis genommen. Die Anzahl der Begehungen war mit der zuständigen Artenschutzsachverständigen der unteren Naturschutzbehörde frühzeitig abgestimmt worden und ist nach Lage und Habitatstruktur des Untersuchungsgebiets angemessen und verhältnismäßig. Das Vorkommen von Ringelnattern und Blindschleichen wird von den Fachgutachtern lediglich im Bereich des nördlich an das Baugebiet angrenzenden Bahndamms, der sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet, nicht ausgeschlossen. Ein Vorkommen innerhalb der Baugebiete wurde für beide Arten trotz häufiger Nachsuche durch die Artenschutzsachverständigen nicht festgestellt. Weiterer Untersuchungsbedarf besteht daher nicht.

Die Umsiedlung der Zauneidechsen erfolgte im Jahr 2018 auf Grundlage von Genehmigungen der obersten Naturschutzbehörde Berlins, der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland und des Landesamtes für Umwelt Brandenburg. Dieser Sachverhalt wurde im Umweltbericht ausführlich dargestellt!

[11] Wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen für Vögel werden der UNB durch den Bauherrn bzw. durch den beauftragten Artenschutzsachverständigen angezeigt (§ 11 Absatz 3 des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020). Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

[12] Wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen für Fledermäuse werden der UNB durch den Bauherrn bzw. durch den beauftragten Artenschutzsachverständigen angezeigt (§ 11 Absatz 3 des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020). Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

[13] Wird zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht wurden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen für Vögel, Fledermäuse und Insekten durch Licht und Glas ausführlich dargelegt. Die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen wird in den nachfolgenden Ausführungsplanungen durch den Bauherrn geprüft. Etwaige Verbotsverletzungen des § 44 Absatz 1 BNatSchG werden mit Durchführung der Maßnahmen vermieden. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

[14] Wird zur Kenntnis genommen. Die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung wurde im § 11 Absatz 4 des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020 verbindlich geregelt.

**Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. BauStadtOrd,
Untere Denkmalschutzbehörde
(Schreiben vom 05.04.2019)**

Die o.g. Planung betrifft Belange des Denkmalschutzes. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes "Sechs Berliner Siedlungen der Berliner Moderne" – Teilbereich "Gartenstadt Falkenberg von Bruno Taut".

Aufgrund der umfangreichen gemeinsam mit dem Landesdenkmalamt getroffenen Abstimmungen und Entscheidungen im Rahmen des o.g. Verfahrens schließt sich die UD TK der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes vom 04.04.2019 an.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen (siehe Landesdenkmalamt).

**Vattenfall Europe Business Service GmbH
(Schreiben vom 05.04.2019)**

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

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

Unsere Stellungnahme vom 21.12.2019 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen sind weiterhin verbindlich.

Die beigelegte Richtlinie zum Schutz von 1 – 110 kV Kabelanlagen sowie die "Richtlinie zum Schutz von Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin" sind genau zu beachten.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

**Vattenfall Wärme Berlin AG
(Schreiben vom 06.05.2019)**

Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft. In dem unmittelbar angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

**Berliner Wasserbetriebe BWB
(Schreiben vom 04.04.2019)**

Zu dem Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme ab. Diese gilt nur über den im Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen Leitungsbestand und die von den BWB dort geplanten Baumaßnahmen.

[1] Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.

[2] Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Derzeit finden Arbeiten an Abwasser- und Trinkwasseranlagen in der Bruno-Taut-Straße statt. Weiter sind Bauarbeiten am Falkenberg angrenzend an das Plangebiet geplant. Baubeginn ist nach derzeitigem Stand 08/2020.

Die äußere Erschließung des Standortes ist gesichert. Gebäude, welche im hinteren Teil des Grundstücks in Planung sind, werden von uns nur versorgt, wenn Anlagen der BWB auf Privatgelände gesichert sind. Für die Anlagen der BWB ist im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der BWB einzutragen.

[3] Zur Sicherung des Leitungsbestandes innerhalb des Plangebietes bitten wir um Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der BWB im Bereich der Privatstraße und entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" Am Wiesenweg. Weiter bedarf es einer textlichen Festsetzung, die sicherstellt, dass die mit einem Leitungsrecht belasteten Fläche nicht überbaut und nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen versehen werden darf. Die notwendige Ausdehnung der Fläche entnehmen Sie bitte der Anlage Leitungsrecht.

[4] Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die im Plangebiet vorhandene Hauptleitung steht für Hausanschlüsse jedoch nicht zur Verfügung. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

[5] Die Schmutzwasserableitung des Areals ist über die in der Straße Am Falkenberg und in der Bruno-Taut-Straße vorhandenen Anlagen gesichert. In der Straße Am Wiesenweg befinden sich keine Schmutzwasserkanäle.

[6] Gemäß dem in der Begründung zitierten Regenwasserkonzept (IBSieker, Stand 07.09.2017) wird das anfallende Niederschlagswasser vollständig im Plangebiet zurückgehalten und dort versickert bzw. verdunstet. Sollte eine vollständige Versickerung nicht möglich sein, so sind Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung der Regenwassereinleitung notwendig. Das Regenwassernetz im Bereich der Straße Am Falkenberg ist bereits hoch ausgelastet.

[7] Am Falkenberg verläuft eine Abwasserdruckrohrleitung. Diese ist in Betrieb und muss erhalten bleiben.

[8] 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 12 Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Prüfung 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 Grünflächenamtes vor.
- Sofern Neu- oder Bestandbauten 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. Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.

Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Abwägung:

[1] Wird zur Kenntnis genommen.

[2] Wird zur Kenntnis genommen. Nach den vorgelegten Plänen verlaufen die Leitungen im Bereich Am Wiesenweg überwiegend nördlich des vorhandenen Weges auf der angrenzenden Fläche der Vorhabenträgerin. Über die Freihaltung von Schutzstreifen und die Einhaltung der erforderlichen Abstände der neu zu errichtenden Gebäude erfolgt eine direkte Abstimmung zwischen der Vorhabenträgerin und den BWB. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 23 ist zugunsten der zuständigen Unternehmensträger die private Verkehrsfläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

[3] Wird berücksichtigt: Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich. Am Wiesenweg wird als öffentliche "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg" festgesetzt". Für die Privatstraße wird ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger über die textliche Festsetzung Nr. 22 gesichert.

[4], [5], [6] und [7]: Werden zur Kenntnis genommen.

[8] Wird zur Kenntnis genommen. Die Vorschriften werden in der weiteren Projektplanung beachtet. Für den Bebauungsplan ergeben sich hieraus keine Auswirkungen. Die BWB werden in der weiteren Planung direkt beteiligt.

**Netzgesellschaft Berlin – Brandenburg,
(Schreiben vom 12.03.2019)**

Die WGI GmbH wird von der Netzgesellschaft Berlin – Brandenburg GmbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt), beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namentlich und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG (...).

[1] Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei muss damit gerechnet werden, 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 ist in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschnitte, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen 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 eigenen Leitungen der NBB, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

[2] Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in der Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und der Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung / Kabel und dem zu 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 der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

[3] 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:

[1], [2], [3]: Werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht den Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sondern vielmehr die späteren Ausführungsarbeiten / Tiefbauarbeiten. Die mitgeteilten Leitungs- und Kabelanlagen sind bekannt. Die sich daraus ergebenden Vorgaben für die weitere Planung (z.B. Anforderungen an Sicherheitsabstände) werden bei der Ausführungsplanung berücksichtigt. Entsprechende Hinweise werden ggf. in die Begründung aufgenommen.

**Deutsche Bahn AG; Immobilien, Region Ost
(Schreiben vom 16.04.2019)**

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG, der DB Energie GmbH und der DB Kommunikationstechnik GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

[1] Gegen das geplante o.g. Vorhaben bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Hierzu übersenden wir als Anlage eine Schreiben der DB Netz AG vom 08.04.2019, welches zwingend zu beachten ist.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

DB Netz AG, Stellungnahme vom 08.04.2019:

[2] Dem Bebauungsplan wird von der PD Berlin grundsätzlich zugestimmt. Nachfolgend möchten wir die für uns hohe Relevanz einiger Inhalte des Bebauungsplans nochmals unterstreichen:

- Im näheren Umfeld der angefragten Fläche des Bebauungsplans verlaufen die Bahnstrecken der Fernbahn (Bahnstrecke 6142) und der S-Bahn (Bahnstrecke 6007 sowie 6008).
- Bereits heute weisen wir darauf hin, dass die DB Netz AG keine Kosten für Schall- und Erschütterungsschutzmaßnahmen übernimmt, um vor Emissionen der in der Nähe befindlichen Bahnstrecke zu schützen.
- Ebenso bestehen keine Ansprüche auf Lärm- und / oder Erschütterungsschutz für neu zu errichtende Gebäude.
- Der unmittelbar nördlich angrenzende Bahndamm darf durch die Planung nicht in seiner Standsicherheit gefährdet werden. Zudem ist die angrenzende Bebauung mit der DB Netz AG abzustimmen. Insbesondere die in diesem Bereich geplanten Gebäude (Haus 1, Haus 2) sind uns im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zur Stellungnahme und Zustimmung vorzulegen.
- Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans sind seitens der Produktionsplanung und –steuerung Berlin derzeit keine Planungen und Maßnahmen beabsichtigt.

Abwägung:

[1] und [2] Werden berücksichtigt und in der weiteren Planung / Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Deutsche Bahn AG wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens beteiligt.

Berliner Stadtreinigung BSR (Schreiben vom 01.04.2019)

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 jedoch die Gelegenheit nutzen, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung hinzuweisen. Auch wenn unsere Hinweise nicht in Ihre Abwägung einfließen sollten, bitten wir Sie, diese an den Vorhabenträger bzw. Fachplaner weiterzuleiten, damit sie bei der konkreten Bauplanung Berücksichtigung finden können.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen. Die beigefügten Hinweise zur Leistungserbringung sind nicht Gegenstand der Festsetzung und Abwägung. Sie werden der Vorhabenträgerin jedoch zur Kenntnis gegeben.

**Berliner Verkehrsbetriebe BVG
(Schreiben vom 27.03.2019)**

1) Stellungnahme Produktplanung:

Der B-Planentwurf ist hinsichtlich der Bewertungsgrundlage der ÖV-Erschließung lückenbehaftet. Das gesetzlich für die Ausgestaltung des ÖPNV vorgesehene Instrument ist der Nahverkehrsplan Berlin (NVP-Berlin). In diesem legt der Aufgabenträger (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz) das Angebotsniveau der "ausreichenden Verkehrsbedienung" fest. Die Rahmenvorgaben für das ÖPNV-Angebot beinhalten unter anderem den Erschließungsstandard (Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle des ÖPNV) und der Bedienungsstandard (Taktichte auf den ÖPNV-Linien und deren Betriebszeit). Als Angebot und Daseinsvorsorge definiert der NVP-Berlin Mindesttakte nach Verkehrszeiten und Verkehrsmittel.

Wir empfehlen, die unter dem Punkt Verkehrserschließung (Seite 17, Begründung) erfolgte Bewertung des öffentlichen Personennahverkehrs auf Basis des Nahverkehrsplan Berlin erneut auszuführen.

(2) Stellungnahme Bereich Omnibus:

Die uns überlassenden Unterlagen für das BV Bruno-Taut-Straße 6 haben wir geprüft. Anbei weisen wir auf unseren Omnibuslinienverkehr in der Bruno-Taut-Straße / Am Falkenberg hin. Sollten im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienverkehr beeinträchtigen, so ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein Ortstermin mit den Kollegen aus unserem Hause zu vereinbaren. Dieser Vororttermin sollte mindestens 12 Wochen bei Umleitungen bzw. 10 Tage bei Haltestellenverlegungen vor realem Baubeginn anberaumt werden, um geeignete Maßnahmen für den Omnibuslinienverkehr einzuleiten.

Abwägung:

(1) Wird berücksichtigt. Die betreffenden Ausführungen in der Begründung werden entsprechend überarbeitet und ergänzt.

(2) Wird zur Kenntnis genommen

**IT-Dienstleistungszentrum Berlin,
(Schreiben vom 04.03.2019)**

Aufgrund des eingereichten Planentwurfs haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen sind.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen

3.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE vom 9. Juni 2020 lag mit Begründung einschließlich Umweltbericht, den Fachgutachten und den wesentlichen Arten umweltbezogener Informationen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 06.07.2020 bis einschließlich 05.08.2020 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung öffentlich aus. Darüber hinaus konnten die Unterlagen während des Auslegungszeitraumes auch im Internet über die Homepage des Bezirks Treptow-Köpenick oder über die Beteiligungsplattform des Landes Berlin unter www.mein.berlin.de eingesehen werden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt für Berlin vom 26. Juni 2020, Seiten 3476/ 3477 bekanntgemacht sowie in der Tagespresse (Berliner Morgenpost, Berliner Zeitung) am 3. Juli 2020 veröffentlicht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben bzw. Mail vom 3. Juli 2020 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegungsfrist konnten zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Stellungnahmen abgegeben werden. Diese sind in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde insgesamt 303 mal auf die im Internet verfügbaren Unterlagen zugegriffen. Es wurden zum vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans drei schriftliche Stellungnahmen von der Öffentlichkeit und vom BLN vorgebracht. Von den 37 benachrichtigten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen 16 Stellungnahmen vor.

Die einzelnen Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen TÖB sowie der Öffentlichkeit einschließlich der Umgang im Rahmen des Planverfahrens (Abwägung) werden im Folgenden dargestellt:

Bürger 1 (Schreiben vom 02.08.2020)

(1) Die für das Plangebiet angegebene Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,47 liegt deutlich über den GFZ der Umgebungsbebauung, insbesondere des Bereichs Gartenstadtweg / Tuschkastensiedlung. Die GFZ der letztgenannten Gebiete bewegen sich Bereich von 0,23 bis 0,28 und werden durch die GFZ des Plangebietes mithin um das Dreifache überschritten. Wie kommt das Bezirksamt angesichts dieser Zahlen zu der Einschätzung, dass das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB angemessen wäre? Auf welcher Grundlage sieht das Bezirksamt hier eine Verträglichkeit mit dem in unmittelbarer Nähe gelegenen Weltkulturerbes.

(2) In Hinblick auf die im Entwurf des B-Planes festgesetzte GFZ ist davon auszugehen, dass die Einwohnerdichte des Plangebietes erheblich über der Einwohnerdichte der Umgebungsbebauung, insbesondere der Gartenstadt / Tuschkastensiedlung abweicht. Die Einwohnerdichte beträgt dort zwischen 30,31 und 60,84 Einwohner pro Hektar. Für das Plangebiet ist aufgrund der Anzahl der geplanten Wohnungen von ca. 300 Einwohnern je Hektar auszugehen. Dies entspricht der

Einwohnerdichte in Gebieten mit ähnlich hoher GFZ, wie zum Beispiel dem sogenannten Kölner Viertel in Altglienicke.

Wie kommt das Bezirksamt angesichts dieser Zahlen zu der Einschätzung, dass die entstehende Bevölkerungsdichte für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung – auch vor dem Hintergrund der vorhandenen Infrastruktur angemessen wäre? Auf welcher Grundlage sieht das Bezirksamt hier eine Verträglichkeit mit dem in unmittelbarer Nähe gelegenen Weltkulturerbes?

(3) Der Flächennutzungsplan weist das betreffende Plangebiet als Mischfläche M2 aus. Zulässig sind daher unterschiedliche Nutzungen, einschließlich Gewerbe und Wohnen. Das Maß der baulichen Nutzung wird demgegenüber grundsätzlich durch die Umgebungsbebauung vorgegeben. Der B-Plan führt aus, dass sich die Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für die Geschossflächenzahl (GFZ) auch aus den Anforderungen des Immissionsschutzes ergibt.

Auf Grundlage welcher Erwägungen kommt das Bezirksamt zu der Einschätzung, dass die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung zulässig ist, um eine bestimmte, angestrebte Nutzung herbei zu führen.

(4) Hat die Frage nach dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung einer Rolle gespielt bei den Erwägungen des Bezirksamtes zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

(5) Das vorliegende Verkehrskonzept betrachtet alleine die Anbindung des Plangebietes an die Straße Am Falkenberg, nicht dagegen die Auswirkungen des Vorhabens auf den ohnehin schon stark belasteten "Bohnsdorfer Kreisel" (Bruno-Taut-Straße und Richterstraße). Wie und auf welcher Grundlage kann das Bezirksamt die Auswirkungen auf die o.g. Bereiche einschätzen.

Abwägung:

(1) Wird zur Kenntnis genommen: Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist in der Begründung ausführlich erklärt, abgewogen und begründet worden. Es ist richtig, dass die GFZ im Vorhabengebiet höher liegt als in benachbarten Gebieten. Deshalb liegt der Planung über die fachliche Abwägung der städtebaulich-funktionalen Auswirkungen der geplanten Bebauung das Ergebnis eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs zugrunde, in dem auch die bauliche Dichte Vorgabe und Gegenstand der Entscheidung waren. Dies gilt insbesondere für die Sicherung einer angemessenen städtebaulichen Qualität im unmittelbaren Umfeld (Pufferzone) des Weltkulturerbes „Gartenstadt Falkenberg“.

(2) Wird zur Kenntnis genommen: Die von der Planung ausgelösten erhöhten Bedarfe für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind Gegenstand der in Begründung ausführlich dargelegten Abwägung. Durch verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag vom 8. Juli 2020 (UR Nr. 125/2020) sowie in der Nachtragsvereinbarung ist die Vorhabenträgerin entsprechend des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung verpflichtet, für die durch ihr Vorhaben ausgelösten Bedarfe aufzukommen. Innerhalb des Vorhabengebietes werden eine Kita und öffentlich nutzbare Flächen mit Kinderspielflächen geschaffen. Der zusätzliche Bedarf an Grundschulplätzen wird durch eine Ausgleichszahlung kompensiert, die in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt für die Erweiterung einer bestehenden

Grundschule. Für den durch die vorhabenbedingte Änderung resultierenden Bedarf von 7 Grundschulplätzen im II. Bauabschnitt können durch die Einrichtung der neuen dreizügigen Grundschule Peenestraße/Usedomstraße zum Schuljahr 2027/28 und der Gemeinschaftsschule Adlershof zum Schuljahr 2026/27 schulorganisatorische Maßnahmen und dynamische Anpassungen der Einschulungsbereiche im gesamten Prognoseraum vorgenommen werden, so dass dieser Bedarf an 7 Grundschulplätzen im II. Bauabschnitt gemäß Stellungnahme vom 18.05.2022 des zuständigen Fachamtes gedeckt werden kann. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in der Nachtragsvereinbarung zur Übernahme der Kosten für den vorhabenbedingten Bedarf.

(3) Wird zur Kenntnis genommen: Es trifft nicht zu, dass das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch die Umgebungsbebauung vorgegeben wird. Der Charakter der baulichen Umgebung ist nur ein Belang, der in der Bestimmung des zulässigen Maßes der Nutzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden muss. Im vorliegenden Fall ist die Ermittlung des städtebaulich verträglichen Maßes der baulichen Nutzung Ergebnis eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbes, in dem es insbesondere um die stadträumlichen Auswirkungen der Entwicklung eines Wohngebietes im unmittelbaren Umfeld (Pufferzone) des Weltkulturerbes „Gartenstadt „Falkenberg“ ging.

Die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO stehen nicht in direktem Zusammenhang mit der Darstellung des Flächennutzungsplans Berlin. Sie können aber aus städtebaulichen Gründen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden. Die erforderliche Abwägung und Begründung der Überschreitung der Obergrenzen ist in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausführlich dargelegt.

(4) Zur planungsrechtlichen Sicherung des Wohnungsbauvorhabens ist ein Bebauungsplan (hier vorhabenbezogener B-Plan gemäß § 12 BauGB einschließlich Umweltprüfung) erforderlich, da die Art und das Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich nicht über § 34 BauGB entwickelbar sind.

(5) Das Verkehrsgutachten vom 8. Mai 2018 betrachtet nicht nur die unmittelbare Anbindung des Vorhabengebietes, sondern sehr wohl auch die Auswirkungen auf den Verkehr in der weiteren Umgebung. Dem "Bohnsdorfer Kreisel" wurde dabei in dem o.g. Gutachten ein besonderes Augenmerk gewidmet. Das Ergebnis der Untersuchungen führte u.a. dazu, dass das Vorhabengebiet für den MIV ausschließlich über die Straße Am Falkenberg erschlossen wird und keine weitere Nebenerschließung zur Bruno-Taut-Straße erfolgen wird. Der Grund hierfür ist die bestehende hohe Verkehrsbelastung auf diesem Straßenabschnitt. Dagegen ist die Straße Am Falkenberg ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr aus dem Vorhabengebiet aufzunehmen.

Bürgerin 2 **(Schreiben vom 08.07.2020)**

Gartenstadt Grünau? (12527 Berlin)
Ortsteil Bohnsdorf? (12526 Berlin)
Bruno-Taut-Straße 6, Altglienicke (12524 Berlin)

- nicht klar erkennbare Zuordnung

- postalisch schon immer Altglienicke!
- (gesamte Bruno-Taut-Straße und Gartenstadtweg).
- Bitte um klare Vermittlung bei der Neuvermietung, da ansonsten jahrelange Ummeldungen die tägliche Arbeit erschweren wie bis heute die Zuordnung des Gartenstadtweges 107.

Abwägung:

Wurde zur Kenntnis genommen.

Die Zustellgebiete einschließlich der Vergabe von Postleitzahlen liegt nur in der Zuständigkeit der Deutschen Post AG.

**Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat I C,
(Schreiben vom 21.08.2020)**

Grundlage der Stellungnahme sind der Bebauungsplanentwurf (Stand 9. Juni 2020), der Begründungsentwurf vom 9. Juni 2020 und weitere Unterlagen wie die schalltechnische Untersuchung „Immissionsschutz-Gutachten“ von ABH Akustikbüro Hoffmeier vom 19.07.2019 und das „VERKEHRGUTACHTEN ZU DEM B-PLAN-VERFAHREN 9-55 „AM WIESENWEG““ vom 8. Mai 2018 der Freien Planungsgruppe Berlin GmbH.

Lärminderungsplanung

[1] Der Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 wurde am 23.6.2020 vom Senat beschlossen. Der Aussage aus der schalltechnischen Untersuchung „Der durch die Bewohner selbst erzeugte Verkehrslärm innerhalb des geplanten Wohngebietes wird nicht in die Berechnungen einbezogen, da die Berechnungen uneingeschränkt der Bewertung des Standortes dienen.“ kann so nicht direkt gefolgt werden, da der Anwohnerverkehr auf der geplanten Privatstraße für einen großen Anteil der geplanten sensiblen Nutzungen(Wohnen) die „ruhige“ Seite bildet. Diese ist auch als ruhige Seite erforderlich und daher ist auch der Einfluss dieser Bewohner-Verkehre in die Abwägung einzustellen.

[2] Des Weiteren bitte ich zu beachten, dass nach Schall03 (2014) beispielsweise die Lautsprecherdurchsagen von Bahnhöfen (beispielsweise S-Bhf. Grünau) nach TA Lärm zu bewerten sind. Auch dies wird mit einer Berechnung nach Schall03 (1990) nicht betrachtet.

[3] Die schalltechnische Untersuchung „Immissionsschutz-Gutachten“ rechnet für den Schienenverkehr mit der nicht mehr gültigen Schall03 (1990) und begründet dies damit, dass nur so der alte Datenbestand weiterhin verwendet werden kann. Diese Begründung ist meiner Einschätzung nach nicht ausreichend.

[4] Auch die Aussage in der schalltechnischen Untersuchung „Bei der topographischen Lage des Untersuchungsgebietes zu den Bahnstrecken müssten sich die Zugzahlen sehr drastisch ändern, damit eine signifikante Änderung der Geräuschimmission auftritt. Mit solch drastischen Änderungen ist auf den für das Vorhaben relevanten Streckenabschnitten

nicht zu rechnen.“ (Seite 11) ist meiner Einschätzung nach zu pauschal und gewährleistet nicht die ausreichende Betrachtung des Gesundheitsschutzes im Plangebiet, da weder die signifikante Änderung der Geräuschemission quantifiziert wird noch belegt wird, warum keine drastischen Änderungen zu erwarten sind. Drastische Änderungen der Verkehre sind insbesondere für Güterverkehrszahlen der Eisenbahn durchaus nicht ausgeschlossen. Die Prognosezahlen des Eisenbahnverkehrs können bei der DB AG abgefragt werden. Aufgrund der Relevanz des Eisenbahnlärms für die Bewertung der Lärmbelastungssituation und den Umgang damit im Bebauungsplanverfahren empfehle ich hier eine bessere Datengrundlage herzustellen.

Ich bitte Sie außerhalb meiner Zuständigkeit, die nachfolgenden Hinweise aus der Sicht des Schutzes vor Gewerbelärm zu berücksichtigen:

[5] Grundlage der Stellungnahme ist die Begründung zum B-Plan sowie das zugehörige Schallgutachten des Akustikbüros Hoffmeier Nr. 14-080677 vom 19.07.2019. In der nunmehr vorliegenden Variante des Gutachtens wurde entsprechend den Forderungen im vorhergehenden Verfahren auch die gewerblich verursachten Geräuschemissionen betrachtet. Dort werden die entsprechenden Geräuschquellen beschrieben. Allerdings wird angenommen, dass es keine nächtlichen Fahrbewegungen auf den Betriebsgeländen gibt. Dies ist für ein Hotel und Discounter, deren Öffnungszeiten sich bis 22.00 Uhr erstrecken, unplausibel.

[6] Auch entspricht die Einwirkzeit der Lüftungsöffnung des Kältemaschinenraums in der Taut-Passage von 06.00 bis 22.00 Uhr nicht den Erfahrungen. Diesbezüglich gibt es Erläuterungsbedarf.

[7] Hinsichtlich der verwendeten Emissionspegel der haustechnischen Aggregate wird keine Quelle genannt. Da bei bestehenden Anlagen Messungen die Grundlage bilden sollten, besteht Klärungsbedarf.

[8] Für die von den Anlagen ausgehenden Maximalpegel wird im Text der LKW-Bremsimpuls mit einem Schallleistungspegel von 108 dB(A) angegeben, in der Tabelle 3 wird für diese Quelle ein Maximalpegel von 105 dB(A) angesetzt. Dies ist zu korrigieren.

[9] In der gleichen Tabelle wird für den Container mit Schneckenverdichter ein maximaler Schallleistungspegel von 120 dB(A) genannt. Dies ist angemessen. Zu erläutern wäre, warum dieser Pegel nicht für die Betrachtung der Maximalpegel herangezogen wurde.

[10] Ebenfalls ist zu erläutern, warum die Überfahrten mit Gabelhubwagen über die Ladebrücke, für die laut Regelwerk ein Maximalpegel von ca. 115 dB(A) anzusetzen ist, nicht in die Betrachtung eingegangen ist. Zu erläutern wäre auch, wie sich der angesetzte Schallleistungspegel für 13 h an den Entladerampen ergibt. Verwundern muss, dass die vormals genannte Differenz der Häufigkeiten der Überfahrten an den verschiedenen Rampen nicht zu unterschiedlichen Schallleistungspegeln führt. Es wird um eine detaillierte Darstellung gebeten.

[11] Da die Anlieferungszone des Netto- und des LIDL-Marktes dem Plangebiet unmittelbar benachbart sind und wesentlichen Anteil an den Immissionen haben,

wäre zu prüfen, ob durch den Investor finanzierte schallmindernde Maßnahmen unmittelbar an der Quelle einen Verzicht auf die Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe oder deren Verringerung ermöglichen könnten.

Abwägung:

[1] Wurde berücksichtigt: Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm innerhalb des Wohngebietes, z.B. durch Parkflächen, Erschließungs- und Stichstraßen sind als selbsterzeugter Lärm einzustufen und müssen von den Bewohnern hingenommen werden (siehe Immissionsschutz-Gutachten vom 6. Dezember 2020, Kapitel 4.1 Schallimmission durch Verkehrslärm). Der Anwohnerverkehr im Vorhabengebiet ist daher nicht zur Beurteilung der Situation heran zu ziehen. Lärmindernde Maßnahmen für den Anwohner-Parkverkehr wurden dennoch im Vorfeld untersucht. Im Ergebnis dieser vorangegangenen gutachterlichen Untersuchungen wurden u.a. auf Stellplätze entlang der Privatstraße verzichtet und die Zufahrt zur Tiefgarage verändert.

Als ergänzende Information ist der Verkehrslärm mit Anwohnerverkehr im Gutachten berechnet und dargestellt (Anlage 3.2. bzw. in den Rasterlärmkarten in Anlage 5.3 und Anlage 5.4.). In diesen Anlagen ist zu erkennen, dass der Orientierungswert Tag auch bei Berücksichtigung des Anwohnerverkehrs nicht überschritten wird. Beim Orientierungswert Nacht vergrößert sich bei Einrechnung des Anwohnerverkehrs die Überschreitung von bis zu 4 dB auf bis zu 5 dB. Die Zusatzbelastung beträgt somit maximal ein dB. Die festgesetzten Maßnahmen zur Sicherung von ausreichend ruhigen Wohnbedingungen reichen auch bei dieser geringfügigen Mehrbelastung aus.

[2] Wurde berücksichtigt: Die kürzeste Entfernung zwischen einem Lautsprecher auf dem S-Bhf. Grünau und dem Vorhabengebiet beträgt ca. 240 m. Über diese Entfernung beträgt die Schallpegelminderung 47,6 dB. Der Lautsprecher wird 78,5 dB(A) in einem Meter Entfernung abstrahlen (damit werden beim Reisenden auf Ohrhöhe 75 dB(A) erzeugt). Der Lautsprecher strahlt das Maximum der Schallenergie nach unten ab. Seitlich strahlt der Lautsprecher deutlich weniger Schallenergie ab. Durch diese Richtcharakteristik kann eine seitliche Minderung von 5 dB angesetzt werden.

Damit liegt die Schallimmission an der nächstgelegenen Nutzung im Vorhabengebiet bei 26 dB(A). Da Lautsprecherdurchsagen nicht durchgängig Schall abstrahlen, sondern die Durchsagen jeweils immer nur einige Sekunden lang sind, liegt der Beurteilungspegel (Einfluss durch zeitliche Wichtung) deutlich unter 26 dB(A). Der Immissionsrichtwert nachts liegt bei 40 dB(A). Von irrelevanten Schallanteilen kann gesprochen werden, wenn der Immissionsrichtwert um 15 dB unterschritten wird (Dadurch erhöht sich der Pegel von 40 dB nicht mehr). Für den Immissionsrichtwert von 40 dB(A) beginnt der irrelevante Bereich somit bei 25 dB(A). Diese Bedingung erfüllt die Schallimmission der Bahnhofbeschallung. Immissionsrechtlich spielt die Bahnhofsbeschallung für das Vorhaben somit keine Rolle.

[3] Wurde berücksichtigt: In der Überarbeitung des Immissionsschutz-Gutachten wird nunmehr die aktuelle Schall03 verwendet. Die Anwendung der neuen Schall03 hat keine Auswirkungen auf festsetzungsrelevante Aussagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

[4] Wurde berücksichtigt: Das Immissionsschutz-Gutachten wurde überarbeitet. Für die Berechnung des Emissionspegels des Schienenverkehrs nach Schall 03 [13] wurden als Datengrundlage für den Schienenverkehr Verkehrszahlen der Bahnstrecken 6007, 6008, 6142, 6146 und 6147 (Prognose 2030) für den Bereich Berlin Grünau (Bruno-Taut-Straße), bereitgestellt von der Deutsche Bahn AG, verwendet (Stand der Abfrage der Prognosedaten, KW 23 aus 2020). Daraus ergaben sich höhere Belastungszahlen und somit auch höhere Schallpegel. Diese wirken sich überwiegend auf jene Fassadenabschnitte aus, für die der vorhabenbezogene Bebauungsplan bereits passive Schallschutzmaßnahmen festsetzt. Diese Festsetzungen sind auch für die nunmehr höheren anzunehmenden Pegel ausreichend. Eine Änderung der Festsetzungen ist daher nicht erforderlich.

[5] Wurde berücksichtigt: Nach Angaben des Hotelbetreibers vom 04.07.2018 bezüglich der Öffnungszeiten sowie An- und Abreisezeiten findet die An- und Abreise der Gäste ausschließlich im Tagzeitraum statt. Parkplätze für Hotelgäste oder –mitarbeiter wurden im Rahmen der Umnutzung der beiden Bestandsgebäude nicht beantragt und somit auch nicht genehmigt mit Ausnahme der erforderlichen zwei Behindertenparkplätze.

Im überarbeiteten Immissionsschutz-Gutachten vom 6. Dezember 2020 sind auf dem Parkplatz des Netto-Marktes drei zusätzliche nächtliche (nach Geschäftsschluss) PKW-Bewegungen berücksichtigt worden.

Das Parkhaus in der Tautpassage schließt um 22 Uhr. Eine nächtliche Anlieferung ist gem. Baugenehmigung hier nicht zulässig. Somit ist nach 22 Uhr nicht mehr mit Verkehrsaufkommen an diesem Ort zu rechnen.

[6] Wurde berücksichtigt: Der Kältebedarf der Tautpassage geht nach 22 Uhr sprunghaft zurück. So wird die Lüftung abgeschaltet und die Kühltruhen und –schränke verlieren kaum noch Kälte, da sie nicht mehr von Kunden geöffnet werden. Daher ist eine nächtliche Lüftung der Kältemaschinen, welche nur noch einen Bruchteil ihrer Leistung erbringen müssen, nicht erforderlich. Die Rückkühler sind mit 24 h Betrieb eingerechnet.

[7] Wurde berücksichtigt: Die Aussagen im Immissionsschutz-Gutachten wurden hinsichtlich der Quellen- und Datenlage überprüft. Die schalltechnischen Daten zu den zu berücksichtigenden haustechnischen Geräten wurden - wie im o.g. Gutachten dargestellt - von den jeweiligen Betreibern zur Verfügung gestellt und durch den Gutachter auf Plausibilität geprüft. Im Immissionsschutz-Gutachten vom 6. Dezember 2020 werden die relevanten Quellen und Belege ergänzt. In der Tabelle 3 sind die einzelnen Schalleistungswerte der Geräte angegeben.

Im überarbeiteten Immissionsschutz-Gutachten wurden für die haustechnischen Anlagen die durch ein einen weiteren Fachgutachter ermittelten bzw. gemessenen Schalleistungspegel verwendet.

[8] Wurde berücksichtigt: Hier war im Immissionsschutz-Gutachten mit den falschen Pegeln gerechnet worden. Korrekt sind die im Text genannten 108 dB(A). Das Gutachten wurde entsprechend korrigiert. Auswirkungen hat die Differenz nur auf die Süd-Ost-Fassade vom Gebäude 3. Da hier jedoch bisher der Immissionsrichtwert für gewerbliche Geräusche überschritten wurde und mit der textlichen

Festsetzung Nr. 15 eine Festverglasung bzw. Maßnahmen gleicher Wirkung festgesetzt wurde, wirkt sich die erforderliche Pegelerhöhung nicht weiter aus. Im § 5 Abs. 10 des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020 in Verbindung mit der Anlage 5c wurde u.a. für das Haus 3 als Maßnahme gleicher Wirkung die Ausstattung jedes Aufenthaltsraumes entlang der festgesetzten Linie LMNOP mit einem verglasten Wintergarten verbindlich geregelt.

[9] Wurde berücksichtigt: Der Maximalpegel des Schneckenverdichters wurde berücksichtigt (siehe Tabelle 3 im Immissionsschutz-Gutachten).

[10] Wurde berücksichtigt: In den Supermärkten werden ausschließlich Kleinstapler eingesetzt. Diese Kleinstapler sind gummibereift und haben deshalb eine deutlich reduzierte Geräuscentwicklung. Im Immissionsschutz-Gutachten ist beispielhaft unter 5.3.5 „Be-/Entladung der Lkw“ beschrieben was prinzipiell bei der Be- und Entladung berücksichtigt wurde. Die tatsächliche Anzahl von Rollcontainern und Paletten sowie die Beurteilungszeit ist unter Betriebsbeschreibung des jeweiligen Marktes aufgeführt. Daraus ergeben sich, wie in Tabelle 3 ersichtlich, unterschiedliche Schallleistungspegel.

[11] Wurde berücksichtigt: Schallmindernde Maßnahmen sind beim Netto-Mark in Form einer eingehausten Anlieferung in der Genehmigung des Marktes schon verankert. Seitens des Lidl-Marktes bestand kein Interesse an durch den Vorhabenträger finanzierten schallmindernden Maßnahmen.

Hinweis zu Punkt [5] bis [11]: Das Immissionsschutz-Gutachten wurde entsprechend den Einwendungen überarbeitet und ergänzt. In Bezug auf den Gewerbelärm wurden ergänzende Messungen und Berechnungen der relevanten Schallquellen durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die Rückkühler des südlich angrenzenden Nettomarktes mehr Schall emittieren als zunächst angenommen. Daraus ergibt sich eine höhere Belastung der Häuser 4 bis 7. Überwiegend bleiben diese im zulässigen Rahmen. Lediglich für Haus 5 wurde für einen ca. 5 m langen Fassadenabschnitt im EG eine Überschreitung der Richtwerte nachts um 1 dB(A) ermittelt. In dem betreffenden Fassadenabschnitt ist jedoch kein notwendiges Fenster vorhanden. Der dahinterliegende Raum orientiert sich auch zu einer Loggia, die einen ausreichenden Schallschutz bewirkt. Im § 5 Abs. 1 des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020 einschließlich Anlage 5a ist die Projektplanung neben der Kubatur der Gebäude auch die Nutzung mit Grundrissen pro Geschoss verbindlich geregelt und damit auch die entsprechende Ausführung des Wohnungsbauvorhabens gesichert. Eine gesonderte Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich. Entsprechende Erläuterungen werden in die Begründung aufgenommen.

**Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat I C,
(Zweites Schreiben vom 15.01.2021 nach erfolgter Abstimmung zur o.g. Stellungnahme vom 21.08.2020)**

Grundlage der Stellungnahme vom 15.01.2021 sind der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 9. Juni 2020, die Begründung vom Juni 2020 und das überarbeitete Immissionsschutz-Gutachten vom 6.12.2020 (ABH Akustikbüro Hoffmeier) sowie der Durchführungsvertrag vom 8. Juli 2020 und Grundrisspläne der Vorhabenplanung.

Lärmminderungsplanung

[1] Der Aussage aus der schalltechnischen Untersuchung „Der durch die Bewohner selbst erzeugte Verkehrslärm innerhalb des geplanten Wohngebietes wird nicht in die Berechnungen einbezogen, da die Berechnungen uneingeschränkt der Bewertung des Standortes dienen.“ kann so weiterhin nicht direkt gefolgt werden, da der Anwohnerverkehr auf der geplanten Privatstraße für einen großen Anteil der geplanten sensiblen Nutzungen (Wohnen) die „ruhige“ Seite bildet. Diese ist auch als ruhige Seite erforderlich und daher ist auch der Einfluss dieser Bewohner-Verkehre in die Abwägung einzustellen. Es wird daher empfohlen in der Begründung zum Bebauungsplan und in der Abwägung, die Relevanz der Anwohnerverkehre für die ruhige Seite darzustellen. Daten zum Verkehr inklusive des Anwohnerverkehrs können dem schalltechnischen Bericht entnommen werden.

[2] Die Beurteilungspegel für Verkehrslärm haben sich durch die aktualisierte Berechnung deutlich erhöht: Exemplarisch für Haus 1 anhand der Daten des Verkehrslärms mit Anwohnerverkehr ergeben sich für die Nacht Pegelerhöhungen von etwa 3 bis 6dB(A) durch die aktualisierte Berechnung, für den Tag ergeben sich um etwa 2 bis 4 dB(A) erhöhte Beurteilungspegel. Dies führt sowohl zur Erhöhung schon zuvor teils deutlich über den SOW liegenden Pegeln belasteter Fassadenabschnitte (teilweise liegen nun Überschreitungen der SOW um bis zu 20 dB(A) in mehreren Fällen auch bis zu 21 dB(A) in der Nacht vor), als auch dazu, dass Immissionsorte an denen in der schalltechnischen Berechnung anhand der veralteten Schienenverkehrsdaten noch keine Überschreitungen der SOW auftraten es nun in der aktualisierten Berechnung teilweise zu Überschreitungen der SOW kommt.

[3] Die dem Durchführungsvertrag zugrundeliegenden Berechnungen des Schallschutznachweises sollten die Daten der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung als Basis verwenden.

[4] Für das Plangebiet bedarf es aufgrund hoher Belastungen durch Verkehrslärm insbesondere auf der nördlichen und der westlichen Seite des Plangebietes einer besonders sorgfältigen Planung bezüglich des Immissionsschutzes. Aufgrund von Schallüberschlag und Schallseitschlag sind durch diese hohen Verkehrslärmbelastungen auch Gebäudeteile betroffen, die von der Grundausrichtung her zur ruhigeren Seite liegen. Dies betrifft sowohl die oberen Geschosse als auch seitlich der lauterer Seite liegende Gebäudeteile.

[5] Wird eine Wohnnutzung in Gebieten mit hoher Lärmbelastung geplant, empfiehlt sich in der genannten Reihung folgendes Vorgehen:

1. Zunächst sollte der Einsatz aktiver Maßnahmen geprüft werden.
2. Falls damit keine ausreichende Minderung erreichbar ist, soll eine abschirmende Baukörperstellung bzw. -kubatur ggf. auch baulich verbundene Schallschirme oder Wände eine leise Seite bzw. Schallschatten ... bilden. Auch absorbierende Fassaden /Arkadendecken/ Balkonunterseiten/ bekleidungen, ... In Verbindung mit der
3. Vorgabe durchgesteckter Grundrisse erhalten Wohnungen Zugang zur leisen Seite, so dass gesunde Wohnverhältnisse in verlärmten Gebieten möglich sind.
4. Verbleiben nach Durchführung der Schritte 1. bis 3. noch ungelöste Konflikte,

kann die Vorgabe besonderer Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung eine Lösung sein. Durchgesteckte Grundrisse sind häufig in Eckbereichen der Gebäudekörper nicht möglich oder die Abschirmung ist nicht ausreichend, beispielsweise in Staffelgeschossen.

[6] Immer dann, wenn auf der lärmabgewandten Seite durch die Gebäudeabschirmung ausreichend niedrige Schallpegel erreichbar sind, hat aus fachlicher Sicht die Ausformung durchgesteckter Grundrisse vor dem Einsatz besonderer Fensterkonstruktionen Vorrang. Bei nächtlichen Überschreitungen von 45 dB(A) bei teilgeöffnetem Fenster, ist von einer wesentlichen Lärmbelastung des Innenraums auszugehen, die den Schlaf stört. Daher müssen unter Würdigung des Einzelfalls Minderungsmaßnahmen hinreichend geprüft und geregelt werden.

[7] Ergänzend zu 1.: Um die Auswirkungen des Schallüberschlags zu mindern, sollten eine zum Schutz vor Verkehrslärm als Lärminderungsmaßnahme Schallschutzwänden (bis etwa 2m Höhe) auf dem Dach für nahezu alle Gebäude in die Abwägung eingestellt werden und meiner ersten Einschätzung nach ist es sinnvoll, diese Maßnahmen zu realisieren. Meist erweist es sich als hilfreich zur Bewertung, deren Wirkung und deren schalltechnisch günstige Konstellation bezüglich Höhe und Anordnung in einer schalltechnischen Untersuchung darzustellen. Zudem sollten in die Abwägung ebenfalls ggf. gebäudehohe Schallschutzwände eingestellt werden.

[8] Ergänzend zu 2.: Bei der Planung schutzbedürftiger Nutzungen an lärmbelasteten Standorten sind lärmrobuste städtebauliche Strukturen zu realisieren, d. h. im Wesentlichen eine geschlossene und ausreichend hohe Bebauung entlang der Lärmquelle, ggf. auch durch Baulückenschließungen. Ziele sind die Schaffung von lärmabgewandten Seiten für jeden Bebauungsteil/jede Wohnung und von ruhigen Außenwohnbereichen. Hierbei ist in der Planung auf einen hohen Anteil lärmabgewandter Fassadenabschnitte für Fenster von Aufenthaltsräumen zu achten. Gleichzeitig ist darauf zu achten, nicht schutzbedürftige Räume und die Erschließung lärmseitig zu orientieren.

Der Anteil der Wohnungen die keine ausreichenden Aufenthaltsräume bzw. deren Fenster zur ruhigen Seite aufweisen, sollte so gering wie möglich sein. Diesbezüglich sollte als Grundsatz einer guten Planung berücksichtigt und umgesetzt werden, dass zum einen besonderes Augenmerk in der Planung daraufgelegt wird, nicht schutzbedürftige Räume wie Bäder, Erschließungsräume, Hauswirtschaftsräume oder ähnliches zur lauten Seite auszurichten. Des Weiteren kann auch durch andere Maßnahmen zum Lärmschutz erreicht werden, dass Fenster von Wohnungen zu einer ruhigen Seite liegen: beispielsweise durch Vorhangfassaden oder durch die Lage der Fenster im Schallschatten beispielsweise von Erkern, anderen Gebäudeteilen oder auch transparenten Schallschutzwänden ggf. gebäudehoch.

Dies ist meiner Einschätzung nach in der bisherigen Planung nicht ausreichend berücksichtigt bzw. ggf. nicht ausreichend dargestellt. Aus Sicht des Immissions-schutzes empfehle ich in der Planung deutlich mehr durchgesteckte Grundrisse zu realisieren, als bisher aus den textlichen Festsetzungen ersichtlich wird.

Hierzu bietet sich gegebenenfalls auch die Verwendung folgender Textlicher Festsetzung an:

"Zum Schutz vor Verkehrslärm muss / auf der Fläche ... (z. B. ABCD...A) / entlang der / ... Straße / Bahnanlage / Linie ... (z. B. ABC) / bis zu einer Tiefe von ... m /
– in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum
– in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume

mit jeweils mindestens einem Fenster / zu der Linie (z. B. UVW...) / zum Blockinnenbereich / zur lärmabgewandten Seite / ausgerichtet / von der / Straße / Bahnanlage / abgewandt / sein. / Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen / an Blockecken /, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind /.*

Für Wohnungen / an Blockecken /, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer ... (zu definierende lärmabgewandte Seite) ausgerichtet sind /, gilt Folgendes:

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktion oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung 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."

[9] Ergänzend zu 3.:

Zur TF 14 wird zudem im Sinne einer sorgfältigen Planung in einem Gebiet mit teils sehr hohen Verkehrslärmbelastungen empfohlen, die Festsetzung auf „mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume“ zu ändern. Oder über die Grundrissplanungen darzustellen, dass es keine bzw. fast keine Wohnungen mit mehr als 4 Aufenthaltsräumen geben wird.

[10] Der Anteil der Wohnungen, die keine „ruhige Seite“ aufweisen, ist minimal zu halten (siehe oben).

[11] Das Gebäude 1 wird aus Immissionsschutz-Sicht als besonders kritisch angesehen, da es trotz extremer Überschreitungen der SOW keine lärmrobuste Struktur aufweist, was zu allseitigen Überschreitungen der SOW auf nahezu allen Etagen führt. Bezüglich des Gebäude 1 wird daher gefordert, bezüglich der geplanten sensiblen Nutzung der Kita die Planung dahingehend zu überprüfen, welche Verbesserungen der Lärmbelastungssituation möglich sind. Dies kann beispielsweise erreicht werden durch durchgesteckte Aufenthaltsräume, ggf. durch Schallschutzwände, die die EG-Fassaden vor Verkehrslärm schützen, ggf. durch Anordnung der Erschließung oder auch nicht schutzbedürftigen Räumen (Bäder etc.) an verlärmten Fassadenabschnitten oder auch durch günstige Gebäudekubaturen, beispielsweise Erker oder Gebäudevorsprünge, so dass mehr Fassadenabschnitte deutlich geringeren Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm inklusive

Anwohnerverkehren ausgesetzt sind. Ggf. ist auch eine Umplanung hilfreich. Beispielsweise können in Gebäude 1 auch im EG weniger sensible Nutzungen untergebracht werden oder auf den Bau des Gebäude 1 wird verzichtet.

[12] Auch die Situation für das Gebäude 7 wird aus Immissionsschutz-Sicht kritisch eingestuft. Bezüglich der geplanten sensiblen Nutzung Wohnen ist die Planung dahin gehend zu überprüfen, welche Verbesserungen der Lärmbelastungssituation möglich sind. Dies kann beispielsweise erreicht werden durch durchgesteckte Wohnungen, ggf. durch Schallschutzwände, die die EG-Fassaden vor Verkehrslärm schützen, ggf. durch Anordnung der Erschließung oder auch nicht schutzbedürftigen Räumen (Bäder etc.) an verlärmten Fassadenabschnitten oder auch durch Schallschutzwände auf dem Dach oder durch günstige Gebäudekubaturen, beispielsweise Erker oder Gebäudevorsprünge, so dass mehr Fassadenabschnitte deutlich geringeren Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm inklusive Anwohnerverkehren ausgesetzt sind. Ggf. ist auch eine Umplanung hilfreich, damit die Anzahl durchgesteckter Wohnungen mit Fenstern zu ruhigen Fassadenbereichen in wesentlich erhöht werden kann.

[13] Weiterhin ist die Prüfung der Notwendigkeit einer bedingten Festsetzung bezüglich der Nutzungsaufnahme aus Immissionsschutzgründen in die Abwägung einzustellen.

[14] Die oben aufgeführten genutzten Möglichkeiten des Lärmschutzes sollten in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt und soweit möglich quantifiziert werden.

Soweit Unterlagen wie der Durchführungsvertrag dies darstellen, sollte darauf hingewiesen werden.

[15] Auf die Textliche Festsetzung TF 12 zum passiven Schallschutz kann nach Rundschreiben SenStadtWohn II C Nr. 3 I 2020 verzichtet werden.

[16] Die Anwohnendenverkehre sind in der schalltechnischen Untersuchung nachvollziehbar darzustellen.

Zum Fluglärm:

[17] Das Plangebiet ist von Fluglärm eher nicht betroffen.

Falls „Überflugpegel“ für die Dimensionierung von Schallschutz für Fenster/ Wände/etc. berücksichtigt werden sollen, gibt es auf der Seite der FBB ein Tool, dass die voraussichtlichen Pegel nach Ost- und Westabflügen und soweit möglich die dabei entstehenden Maximalpegel und die zugehörigen Überflughöhen angibt.
<https://www.berlin-airport.de/de/nachbarn/fluglaermprognose-ber/>

Nahe dem Plangebiet (Bruno-Taut-Straße 8a) werden lediglich bei Ostabflügen Dauerschallpegel von unter 52 dB(A) tags und unter 45 dB(A) nachts angegeben.

Dass dort regelmäßig Hubschrauber langfliegen, ist eher unwahrscheinlich, ist der Korridor für die Hubschrauber An- und Abflüge doch eher weiter westlich nach Neukölln herein verortet.

[18] Ich bitte Sie außerhalb meiner Zuständigkeit, die nachfolgenden Hinweise aus der Sicht des Schutzes vor anlagenbezogenem Lärm zu berücksichtigen:

Die Erwiderung zu den Anmerkungen und das überarbeitete Gutachten berücksichtigen überwiegend die Anliegen bezüglich des anlagenbezogenen Immissions-schutzes. Die Überarbeitung der Unterlagen anhand der verbleibenden Kritik-punkte würde nicht zu einer Änderung der Planung führen, sodass nicht nochmals kritisch Stellung genommen wird.

Hinsichtlich des Inhalts des Durchführungsvertrages ist ein verglaster Wintergar-ten, so er denn vor allen Fenstern mit schutzbedürftiger Nutzung in den betreffen- den Richtungen angebaut wird, schon ein geeignetes Mittel gleicher Wirkung. Al- lerdings bezieht sich der Schallschutznachweis auf den Innenpegel des betroffe- nen Raumes und nicht auf den Pegel vor dem geöffneten Fenster, wie es die TA Lärm vorschreibt. Daher wird eingeschätzt, dass der Nachweis nachgebessert werden muss und befürchtet, dass es auch inhaltlicher Änderungen bedarf.

Abwägung:

*[1] Der Anregung wurde teilweise entsprochen. Zwar ist der durch Anwohner*innen selbst erzeugter Verkehrslärm entsprechend der Rechtslage nicht Gegenstand der standortbezogenen Verkehrslärberechnungen, er wurde aber gutachterlich quantifiziert und in der Abwägung der Belange des Schallschutzes und der Plan- entwicklung entsprechend gewürdigt. Die Schlussfolgerungen wurden von Anfang an im Rahmen der Projektplanung besonders berücksichtigt, da aufgrund der Größe des Vorhabens dieser selbst erzeugte Verkehr nicht unerheblich ist.*

Diese Überlegungen schlugen sich in mehreren Elementen der Planung nieder: Um den Lärm durch Zu- und Abfahrende Anwohner-PKW soweit wie möglich aus dem Inneren des Gebietes heraus zu halten, wurde die Zufahrt zur Tiefgarage, in der ca. 75% der Stellplätze angeboten werden, so nah wie möglich an die Grund- stücksgrenze gelegt, nämlich unmittelbar hinter der Quering des Plumpengra- bens. Zudem wurde die Rampe in das Gebäudeinnere (Gebäude 7) verlegt. Die Privatstraße erschließt nur noch ca. 35 Stellplätze, darunter die bauordnungsrecht- lich für die Bestandsgebäude notwendigen Behindertenstellplätze. Auf die ur- sprünglich angedachten Stellplätze entlang der Straße wurde verzichtet, um Lärm durch Ein- und Ausparkvorgänge, Türemschließen etc. zu unterbinden. Das Schritt- tempo auf der Privatstraße wurde in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die von den Anwohnenden erzeugten Verkehre wurden in der Überarbeitung des Immissionsschutz-Gutachtens berechnet und dargestellt (Werte in Tabellen An- lage 3.1 ohne und 3.2 jeweils mit Anwohnendenverkehre; Rasterlärmkarten Anla- gen 5 Blatt 1 und 2 ohne sowie Blatt 3 und 4 jeweils mit Anwohnendenverkehre). Die Ergebnisse und die daraus folgende Bewertung sind in der Überarbeitung der Begründung in Teil III, Kapitel 3.5 unter der Überschrift: "Berücksichtigung des An- wohnerverkehrs" dargelegt. Die Mehrbelastung zieht danach kein Erfordernis für eine Änderung der Festsetzung nach sich.

Insofern wird der Stellungnahme entsprochen. Die verkehrs- und schallreduzieren- den Maßnahmen auf der Privatstraße wirken dergestalt, dass die Einordnung des

Innen-bereichs des Vorhabens als "ruhige Seite" nicht in Frage gestellt wird. Besonders Augenmerk wurde dabei auf das Gebäude 2 gelegt, das nach Norden eine erheblich schallbelastete Seite aufweist. Bei Berücksichtigung des Anwohnendenverkehrs nimmt der Lärm an der "ruhigen" Südseite von Gebäude 2 nachts um maximal 0,3 dB(A) zu, tags maximal um 0,9 dB(A). Aus dieser Zusatzbelastung resultiert keine Überschreitung der Orientierungswerte, die nicht bereits ohne Anwohnerverkehr besteht und somit bereits in den Festsetzungen und in der baulichen Planung entsprechend berücksichtigt wurden. Deutlichere Zusatzbelastungen durch Anwohnerverkehre ergeben sich in Gebäude 4 – 7 an den lärmexponierten Fassaden, für die bereits entsprechende Schallschutzmaßnahmen gelten. Der Schallschutz für diese Gebäude ist durch den Schallschutznachweis gem. DIN 4109 belegt, der Anlage zum Durchführungsvertrag ist (Anlage 5 c, Teil 2 bzw. Anlage 5c-neu der Nachtragsvereinbarung)

[2] Der Anregung wird entsprochen: Die Stellungnahme bezieht sich 'exemplarisch' auf Haus 1 und hier auf die Kita als schutzbedürftige Nutzung. Die aktualisierten Daten ergeben tatsächlich stellenweise höhere Überschreitungen der SOW an Fassadenabschnitten, an denen auch bisher Überschreitungen vorlagen.

Die Anordnung und Nutzung der Räume im Bereich der Kita wurden danach geprüft und im Sinne der Anregung überarbeitet (siehe Abwägung zu Punkt 11). Die Änderungen werden in die Darstellungen des Durchführungsvertrags übernommen und in der Begründung erläutert. Da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nur Vorhaben zulässt, die im Durchführungsvertrag festgelegt sind (§ 9 Abs. 3a BauGB), ist mit der Regelung im Durchführungsvertrag und der Nachtragsvereinbarung die Lage und Struktur der Kita hinreichend abgesichert. Eine Notwendigkeit für Änderungen der textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen ergibt sich hieraus nicht.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass nach den neuen Daten ein relevanter Anstieg der Pegel auch für einen Fassadenabschnitt im Haus 4 festgestellt wurde. Hier sind aber keine notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen betroffen. Dieser Sachverhalt ist durch den Schallschutznachweis gem. DIN 4109 belegt, der Bestandteil des Durchführungsvertrages ist (Anlage 5 c, Teil 2 bzw. Anlage 5c-neu der Nachtragsvereinbarung).

[3] Der Anregung wurde entsprochen: Die dem Durchführungsvertrag zugrundeliegenden gutachterlichen Berechnungen zum Schallschutz wurden auf den neuesten Stand aktualisiert.

[4] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen: Der Immissionsschutz im Plangebiet wurde auf Grund der belasteten Lage sehr sorgfältig geplant. Im Immissionsgutachten sowie in der Planbegründung ist der letzte Stand dieser sorgfältigen Planung unter Beachtung aller Abwägungen / Maßnahmen zur Konfliktbewältigung dargestellt. Schallbeugung und Schallreflexion wurden bei allen Berechnungen gemäß der geltenden Berechnungsvorschriften einbezogen. Alle Abwägungen und Maßnahmen zur Konfliktbewältigung erfolgten also unter Berücksichtigung von Effekten wie „Schallüberschlag“ und „Schallseitenschlag“.

Die Berechnung der Schallbeugung erfolgte für alle Kanten von Hindernissen die im direkten Schallausbreitungsweg stehen. Das betrifft alle Gebäude. Da Schallquellen von allen Seiten einwirken, wirken auch alle Gebäude als Hindernis für die

direkte Schallausbreitung. Somit wurde die Schallbeugung für alle Gebäudekanten (horizontal und vertikal) berechnet. Grundlage für diese Berechnungen ist die DIN ISO 9613-2 „Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“.

[5] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen: Die hier wiedergegebene Prüfkaskade (zu der ergänzend der Trennungsgrundsatz als erster Schritt zählt), wurde von Anbeginn der fachgutachterlichen Begleitung der Projektplanung vollumfänglich beachtet. Das Instrumentarium der Lärmschutzmaßnahmen ist im Immissionschutz-Gutachten auf der Seite 34 beschrieben. In der Begründung ist das Vorgehen in Teil III. Punkt 3.5 unter der Überschrift "Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung" in der beschriebenen Abfolge beschrieben: Zunächst wird dort dargelegt wieso aktive Maßnahmen (Punkt 1) im vorliegenden Fall nicht umsetzbar sind. Der lärmrobuste Städtebau (Punkt 2) als Grundlage des städtebaulichen Entwurfs wird in den nachfolgenden Absätzen erläutert. Die Punkte 3 und 4 (Grundrisslösungen und Fensterkonstruktionen) sind Gegenstand der Festsetzung und werden in den weiteren Absätzen sowie in den Begründungen zu den jeweiligen Festsetzungen eingehend beschrieben.

[6] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen: In der Planung wurde die Priorität von durchgesteckten Grundrissen vor besonderen Fensterkonstruktionen berücksichtigt. Eine Orientierung von Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zur lärm-belasteten Seite ließ sich allerdings bei einem Teil der Wohnungen mit nur einem Aufenthaltsraum (studentisches Wohnen Gebäude 3) nicht vermeiden. Hier mussten andere Maßnahmen festgesetzt werden, die gewährleisten, dass die Nachtruhe bei teilgeöffneten Fenstern gewährleistet ist. Hierzu zählen Wintergärten bei Haus 3 sowie Fenster mit besonderen Schallschutzanforderungen (siehe Schallschutznachweis nach DIN 4109; Anlage 5c Teil 1 zum Durchführungsvertrag bzw. Anlage 5c-neu der Nachtragsvereinbarung). Zu bedenken ist hier auch, dass es sich bei den Wohnräumen in diesen Häusern um Sonderwohnformen (studentisches Wohnen) stattfinden, die nur vorübergehende Wohnnutzungen erlauben.

In Gebäude 2 sind alle Wohnungen durchgesteckt bzw. nur zur ruhigen Seite hin orientiert.

[7] Der Anregung wird nicht entsprochen: Zwei Meter hohe Schallschutzwände auf dem Dach (um den „Schallüberschlag“ (siehe oben) zu minimieren) wurden aus fach-gutachterlicher als ineffizient zu beurteilt. Die Schallpegelminderung würde bei den gegebenen baulichen Verhältnissen deutlich weniger als 1 dB betragen. Gebäude-hohe Lärmschutzwände sind aus planungsrechtlichen Gründen im Vorhabengebiet nicht realisierbar. Zudem steht der geringe positive Effekt in keinem angemessenen Verhältnis zu den optischen und städtebaulichen Beeinträchtigungen (und somit auch zu einer negativen Auswirkung auf die Belange des Denkmalschutzes). Behandelt wird das Thema im Gutachten auf der Seite 35 unter III. im Immissionsgutachten sowie in den entsprechenden Erläuterungen in Planbegründung.

Aufbauten auf den Dächern sowie weitere bauliche Anlagen wie gebäudehohe Schallschutzwände würden dem städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept widersprechen, das Ergebnis eines Wettbewerbes, dessen zentralen Frage die Auswirkung der Bebauung innerhalb der Pufferzone auf den Schutzanspruch

des Weltkulturerbes war. Weitere bauliche Anlagen, die die stadträumliche Wahrnehmung berühren, wären hiermit nicht vereinbar. Jegliche weitere Erhöhung der Baukörper wurde seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde ausgeschlossen.

[8] Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen: Die Schaffung einer lärmrobusten städtebaulichen Struktur war ein wesentlicher Ausgangspunkt der Planung. Sie resultierte in der Anordnung und Ausbildung der Gebäude 1, 2 und 8 als weitgehend geschlossene Randbebauung gegen die Hauptschalleintragsrichtung sowie der Ausbildung des Gebäudes 3, das eine Abschirmung zur östlich angrenzenden Einzelhandelsnutzung schafft. Eine vollständige Schließung der nördlichen Bebauung war aufgrund der geforderten Öffnung mit Bereich Plumpengraben und der Einbeziehung des Bestandsgebäudes 8 jedoch nicht möglich. Die Freihaltung des Plumpengrabens einschließlich seiner Uferbereiche ist Gegenstand des Landschaftsprogramms und der "Uferkonzeption Treptow-Köpenick - Landschaftsplanerisches Konzept zur stadträumlichen Qualifizierung der Uferlagen im Bezirk Treptow-Köpenick".

Zudem war in der Anordnung der Bauten und baulichen Anlagen innerhalb der Pufferzone der Schutzanspruch des Weltkulturerbes zu beachten (vgl. Punkt [7]).

Dennoch erfüllt das städtebauliche Konzept in größtmöglicher Weise den Anspruch der Schaffung einer lärmrobusten Struktur und den gegebenen Umständen.

Die weiterhin aufgeführten Ziele (größtmögliche Ausrichtung der Wohnung zur lärmabgewandten Seite, Orientierung von nicht schutzbedürftigen Räume zu lärmzugewandten Seiten, schallschützende Anordnung von Loggien und vorgehängten Fassadenelementen) wurden ebenfalls in der Planung konsequent umgesetzt. Abgesehen von den Gebäuden mit Sonderwohnformen (studentisches Wohnen in 1-Zimmer-Apartments) wurden entweder durchgesteckte bzw. anderweitig zu unterschiedlichen Fassaden orientierte Wohnungen oder ausschließlich zur lärmabgewandten Seite orientierte Wohnungen (Haus 2) geplant. Wo keine durchgesteckten Grundrisse möglich waren (Gebäude 3, 8 und 9) wurden anderweitige Maßnahmen festgesetzt (vgl. Abwägung Punkt [6])

Im Durchführungsvertrag und in der Nachtragsvereinbarung (Anlagen 5a-neu und 5b-neu) sind schematische Grundrisse enthalten, aus denen die Lage und Orientierung der einzelnen Wohnungen hervorgeht (durchgesteckte Wohnungsgrundrisse und Eckwohnungen mit zumindest teilweiser Ausrichtung zur schallabgewandten Seite bzw. ausschließliche Ausrichtung zur schallabgewandten Seite).

Die angeregte Ergänzung textlichen Festsetzung um den Begriff "Blockecken" kann nicht übernommen werden, da die Planung keine "Blöcke" im städtebaulichen Sinne vorsieht. Falls dieser Hinweis auf Gebäudeecken abzielt, so ist festzustellen, dass die Planung für Wohnungen in Gebäudeecken keine Grundrisslösungen beinhaltet, bei der nicht mindestens die Hälfte der Zimmer zur schallabgewandten Seiten orientiert sind.

[9] Der Anregung wurde entsprochen: Die Projektplanung sieht keine Wohnungen mit mehr als 4 Aufenthaltsräumen vor.

[10]: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Abgesehen von den Sonderwohnformen gibt es gemäß der textlichen Festsetzungen und der im Durchführungsvertrag enthaltenen Projektplanung keine Wohnungen, die keine "ruhige Seite" aufweisen. Für Wohnungen ohne "ruhige Seite" im Bereich der des Sonderwohnens (Gebäude 3, 8 und 9) werden durch die textlichen Festsetzungen Nr.13 (für Gebäude 3, 8 und 9) sowie 15 (für Gebäude 3) in Verbindung mit den verbindlichen Regelungen des Durchführungsvertrages und der Nachtragsvereinbarung besondere Maßnahmen getroffen, um die Anforderungen des Schallschutzes zu gewährleisten (Wintergärten als Schallschutz, besondere Fensterkonstruktionen).

[11] Der Anregung wird entsprochen: Die Anordnung und Nutzung der Räume im Bereich der Kita wurde geprüft und im Sinne der Anregung überarbeitet. Die schutzbedürftigen Gruppenräume wurden in der Überarbeitung zur ruhigen Hofseite orientiert. Die Erschließungsflure wurden im Gegenzug an die Straßenseite bzw. Nordseite verlegt. Diese Änderungen wurden verbindlich in der Nachtragsvereinbarung geregelt und in der Begründung erläutert. Die Erforderlichkeit der Änderung der textlichen bzw. zeichnerischen Festsetzungen ergibt sich daraus nicht.

[12] Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen: Im Haus 7 sind an der lärmbelasteten Westfassade im EG keine schutzbedürftigen Nutzungen vorgesehen. Hier befindet sich die Zufahrt zur Tiefgarage (siehe Projektplanung / Anlage 5a zum Durchführungsvertrag). Belastet sind darüber hinaus die Obergeschosse an der Westfassade sowie das 4. OG der Nordfassade. Für diese Fassaden gelten die Textlichen Festsetzungen Nr. 12 und 13, die Anforderungen hinsichtlich der Grundrissorientierung sowie besondere Anforderungen an die Außenbauteile stellen (Ausführung der Fenster mit schallgedämmten Lüftungsanlagen). Dadurch wird den Anregungen sinngemäß bereits entsprochen. Darüber hinaus ist der Schallschutz für das Gebäude 7 Gegenstand eines gesonderten Schallschutznachtrages nach DIN 4109, der Anlage zum Durchführungsvertrag ist (Anlage 5c, Teil 2 bzw. Anlage 5c-neu der Nachtragsvereinbarung)

[13] Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Gebäude 2 ist für den Lärmschutz der anderen Gebäude essentiell. Deshalb ist die Realisierung der übrigen geplanten Gebäude bereits durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag an das Gebäude 2 gebunden. Der § 5 Abs. 8 enthält eine Verpflichtung zur vorherigen Realisierung des Gebäudes 2 und Abs. 9 regelt eine Baulast zu dessen Erhaltung bzw. Erneuerung. Die vertragliche Regelung ist rechtlich hinreichend verbindlich. Eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan durch eine textliche Festsetzung ist daher nicht erforderlich, da im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine verbindliche Verknüpfung von Durchführungsvertrag und Nachtragsvereinbarung (Änderung § 5) und Baurecht besteht.

[14] Der Anregung wird entsprochen. Sofern sich aus den vorgebrachten Anregungen Änderungen der Festsetzung, der vertraglichen Regelungen und/oder der Projektplanung ergeben, wurden diese in der Begründung dargestellt und erläutert.

[15] Der Anregung wird entsprochen: Nach Rücksprache mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen II C (neu I C) kann die textliche Festsetzung unter Beachtung der primären planungsrechtlichen Sicherung des Wohnungsbauvorhabens im Plan verbleiben.

[16] Der Anregung wird entsprochen. Die von den Anwohnenden erzeugten Verkehre wurden in der Überarbeitung des Immissionsschutz-Gutachtens berechnet und dargestellt (Werte in Tabellen Anlage 3.1 ohne und 3.2 mit Anwohnendenverkehre; Rasterlärmkarten Anlagen 5 Blatt 1 und 2 ohne und Blatt 3 und 4 mit Anwohnenden-verkehre). Die Ergebnisse und die daraus folgende Bewertung sind in der Überarbeitung der Begründung in Teil III, Kapitel 3.5 unter der Überschrift: "Berücksichtigung des Anwohnerverkehrs" dargelegt. Die Mehrbelastung zieht danach kein Erfordernis für eine Änderung der Festsetzung nach sich.

[17] Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung und im Gutachten werden ergänzt. Das Fluglärmprognose-Tool der Flughafengesellschaft ist bekannt. Auch nach aktueller Abfrage hat sich an den Aussagen im Immissionsgutachten zum Fluglärm nichts geändert.

[18] Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen: Die Gewerbelärm-Immissionen sind sowohl im Immissionsschutz-Gutachten ermittelt worden wie auch Gegenstand der Schallschutznachweise vom 5.11.2019 (Dr. Zauft Ingenieurgesellschaft für Bauwesen, Berlin) zum Bauantrag.

Im Gutachten wurden die aktuellen Schallpegel vor den geöffneten Fenstern (gem. TA Lärm) ermittelt. Die Ergebnisse waren die Grundlage für die Textlichen Festsetzungen zum Schutz gegen Gewerbelärm (Textliche Festsetzung Nr. 15). In den Schallschutznachweisen nach DIN 4109 (Anlage 5 c zum Durchführungsvertrag bzw. Anlage 5c-neu der Nachtragsvereinbarung) wurden unter Berücksichtigung der im Durchführungsvertrag verbindlich vorgeschriebenen Wintergärten (§ 5 Absatz 10 des Durchführungsvertrages) die Innenpegel ermittelt, die als Nachweis für Wirksamkeit der Maßnahme dienen. Dabei wurden die aktuellen Datengrundlagen verwendet. Eine Änderung an den baulichen Anforderungen (Ausführung der Wintergärten einschließlich der Lüftungsfunktion) ist danach nicht erforderlich.

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle
(Schreiben vom 05.08.2020)**

Mit dem Bebauungsplan 9-55 VE soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Wohngebietes mit insgesamt 528 Wohnungen, davon 332 Studentenwohnungen und einer Kindertagesstätte geschaffen werden.

[1] Wie auf S. 23 in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, kommt bei dem Vorhaben das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zu Anwendung. Eine abschließende Prüfung, inwieweit die Festsetzung des Bebauungsplans und die Regelungen des Durchführungsvertrages die Belange des Berliner Modells berücksichtigen kann durch die Wohnungsbauleitstelle zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgenommen werden, da uns der Durchführungsvertrag bislang nicht vorliegt. Ich bitte daher um kurzfristige Übersendung des unterschriebenen Vertrages einschließlich der dazugehörigen Angemessenheitsprüfung sowie einer nachvollziehbaren Flächenermittlung, um etwaige Verzögerungen im weiteren Verfahrensablauf zu vermeiden. Eine erneute Stellungnahme behalte ich mir vor.

Vorbehaltlich abweichender bzw. derzeit nicht prüfbarer Festlegungen im Durchführungsvertrag nimmt die Wohnbauleitstelle zur Kenntnis, dass die Rahmen der

TÖB-Beteiligung vorgebrachten Aspekte der Stellungnahme vom 15.04.2019 zum Bebauungs- und Begründungs-entwurf weitestgehend berücksichtigt wurden.

[2] Abweichend hiervon erfolgt im Bebauungsplan keine Festsetzung förderfähiger Wohneinheiten auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB, die gemäß Berliner Modell neben der Bindung im Durchführungsvertrag grundsätzlich vorgesehen ist. Stattdessen soll, wie auf S. 148 der Begründung dargestellt, die Lage der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, die nach den gültigen Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin förderfähig wären (gebundene Wohnungen) im § 8 sowie in der Anlage 10a und 10b des Durchführungsvertrages verbindlich geregelt werden. Eine Abschließende Prüfung, inwieweit hierdurch die verbindliche Verortung gewährleistet wird, kann erst bei Vorliegen des Durchführungsvertrages erfolgen.

[3] Auf Seite 30 der Begründung wird die Zahl der zu errichtenden Wohnungen in Neubauten abweichend von den Werten auf S. 6 mit 368 angegeben. Ich bitte dies entsprechend den Festlegungen im Durchführungsvertrag anzupassen.

Abwägung:

[1] Wurde berücksichtigt. Der Durchführungsvertrag vom 8. Juli 2020 (UR Nr. R 125/2020 wurde der Wohnungsbauleitstelle mit Mail vom 10. August 2020 übergeben.

[2] Wurde berücksichtigt. In Abstimmung mit der Wohnbauleitstelle wurde im § 8 sowie in den Anlagen 10 a und 10 b des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020 (UR Nr. R 125/2020 die Lage der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, die nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin förderfähig zu errichten sind, verbindlich geregelt. Eine entsprechende Festsetzung im vorhabenbezogenen B-Plan erfolgt nicht,

[3] Wurde berücksichtigt: Die WE-Anzahl auf Seite 30 der Begründung wurde entsprechend Seite 6 korrigiert.

**Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat II D
(Wasserbehörde),
(Schreiben vom 05.08.2020)**

Zu dem o. g. Planentwurf nehme ich für die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D) wie folgt Stellung:

Niederschlagsentwässerung

(1) Den Planunterlagen liegt ein Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Entwässerungskonzept) mit Stand 09/2017 bei. Das Entwässerungskonzept sieht eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück vor. Eine gedrosselte Ableitung in einen Regenwasserkanal oder den Plumpengraben ist nicht geplant. Die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes soll laut Begründung als ein Gegenstand des Durchführungsvertrages verbindlich geregelt werden.

Durch das Entwässerungskonzept wird aufgezeigt, dass eine Entwässerung des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Versickerung möglich ist. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Entwässerungskonzept.

(2) Der Freianlagenplan stellt Bäume in den geplanten Versickerungsmulden dar. Dies ist nach derzeitigem Stand nicht erlaubnisfähig. Gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) ist von Bäumen zur Versickerungsanlage mindestens ein Abstand zu halten, der der Hälfte des möglichen Kronendurchmessers entspricht.

Oberflächengewässer

(3) Laut Planunterlagen (textliche Festsetzung Nr. 11) wird der Plumpengraben einschließlich eines beidseitigen 7,0 m breiten Gewässerrandstreifens von Bebauung freigehalten. Zudem sind Stellplätze und Garagen in diesem Bereich ebenfalls bereits ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 9).

Aus Sicht des Oberflächengewässerschutzes bestehen gegen die Planungsziele keine Einwendungen.

Abwägung:

[1] Wurde berücksichtigt.

Im § 12 in Verbindung mit Anlage 13 des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020 (UR Nr. R 125/2020) ist das Entwässerungskonzept verbindlich geregelt.

[2] Wurde berücksichtigt. Der genannte Freianlagenplan war nicht Gegenstand der öffentlichen Auslegung, sondern wurde im Rahmen des früheren Antrags auf wasserrechtliche Genehmigungen vom 02.12.2019 verwendet. Gegenüber diesem älteren Stand wurden die Standorte der Baumpflanzungen im Freianlagenplan vom 23.10.2019, geändert am 17.12.2019 (Anlage 6 zum Durchführungsvertrag und Anlage 6a „Übersichtsplan Ersatzpflanzungen) der Nachtragsvereinbarung) geprüft und entsprechend angepasst.

[3] Wird zur Kenntnis genommen.

**Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Ref. V A, Berlin,
(Schreiben vom 05.08.2020)**

Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten:

V A B 1 V C A V D
V B A V C B V O S
V B B V C C
V B C V C D
V B D V C E
V C F

Von den Beteiligten V A B, V D, V B C und V C A gab es Einwendungen oder Hinweise, diese sind als Anhang beigelegt. Vom Bereich V B A gab es keine Stellungnahme.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägung zu den vorgenannten Einzelstellungen der Fachabteilungen erfolgt im weiteren für jede einzelne Stellungnahme:

**Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Ref. V C, Berlin,
(Schreiben vom 29.07.2020)**

Das Vorhabengebiet liegt am südöstlichen Rand Berlins im nördlichen Teil des zum Bezirk Treptow-Köpenick gehörenden Ortsteils Bohnsdorf, angrenzend an die Ortsteile Grünau und Altglienicke. Westlich des Vorhabengebietes verläuft die Bundesstraße B 96 a Süd "Am Seegraben". Der Abschnitt zwischen Grünbergallee und Adlergestell ist derzeit noch als anbaufreie Bundesstraße klassifiziert und befindet sich in der Baulast des Bundes. Durch diese Einstufung ergeben sich Baubeschränkungen gem. § 9 (1) und (2) des Bundesfernstraßengesetzes. Die Straße wird zur Zeit durch die Tiefbauabteilung der SenUVK instand gesetzt. Danach ist ein Baulasträgerwechsel vorgesehen. Die Straße verliert dadurch den Status der anbaufreien Strecke mit den genannten Baubeschränkungen und geht als Ortsdurchfahrt in die Zuständigkeit des Landes Berlin über.

Zeitgleich mit der Instandsetzung der Verkehrsanlage war ursprünglich auch die Instandsetzung der Brücke im Zuge der B96 über die Straße Am Falkenberg geplant. Dieses Vorhaben hat sich aufgrund zusätzlicher Untersuchungen am Bestandsbauwerk verzögert. Im Ergebnis der Untersuchungen hat sich jedoch gezeigt, dass das Bestandsbauwerk den verkehrlichen Anforderungen nicht mehr genügt und durch einen Neubau ersetzt werden muss.

Im Zusammenhang mit der Instandsetzung der B 96 Süd und dem Neubau der Brücke ist die Erweiterung Verkehrsanlage um einen Fuß- und Radweg geplant, der südlich der Brücke mit einer Rampe an die Straße Am Falkenberg angeschlossen werden soll. Die nördlich der Brücke befindliche Bestands-Diensttreppe soll zurückgebaut und durch eine öffentliche Treppenanlage ersetzt werden. Sowohl diese Treppenanlage als auch ein ggf. für die Aufgabe der Brückenprüfung nach DIN 1076 freizuhalten 5,00 m breite Wartungstreifen neben dem Ingenieurbauwerk berührt den ausgewiesenen B-Plan-Bereich.

Hierzu als auch zu den im Zusammenhang mit der Brückenbaumaßnahme in der Straße Am Falkenberg notwendig werdenden Umverlegungen der Versorgungsleitungen bedarf es der Abstimmung zwischen den Vorhabenträgern SenUVK Abteilung Tiefbau und dem Bezirksamt.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Brückenbaumaßnahmen und der damit möglicherweise verbundenen Eingriffe in Leitungsbestände erfolgt eine Abstimmung zwischen Vorhabenträger und den zuständigen Verwaltungen und Leitungsträgern.

**Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Ref. V D, Berlin,
(Schreiben vom 31.07.2020)**

Die Senatsverwaltung Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung Tiefbau, Bereich Ingenieurbau Erhaltung / Betrieb (Sen UVK, V D), ist nach Allgemeinem Zuständigkeitsgesetz in Verbindung mit Zuständigkeitskatalog AZG Nr. 10 Abs. 6 für Ingenieurbauwerke zuständig. Im vorliegenden Fall auch für Ingenieurbauwerke des Bundes im Zuge von Bundesfernstraßen innerhalb des Landes Berlin.

[1] Gegenwärtig sind innerhalb der Plangrenzen keine Bauwerke im Zuständigkeitsbereich von Sen UVK, V D vorhanden. In unmittelbarer Nähe zu den Gebäuden 1 und 2 liegen jedoch folgende Bauwerke:

- Brücke am Falkenberg (Bauwerksnummer 15047) im Zuge der B96a
- Durchlass Plumpengraben B96a (Bauwerksnummer 15057)

Hier gilt das Bundesfernstraßengesetz. (Hinweis: der Streckenabschnitt soll abgestuft werden)

Eine bisherige Beteiligung oder Einbindung in die Planungen hat in keiner Form stattgefunden. Durch die jeweiligen Festsetzungen wird über den Bebauungsplan u.a. die Rechtsgrundlage für Verantwortlichkeiten, Verkehrssicherungspflichten, Unterhaltungszuständigkeiten, Haftungsfragen und Kosten vorgegeben.

Sen UVK, V D ist betroffen und hat folgende Forderungen vor Festsetzung des Bebauungsplans:

[2] Sen UVK, V D fordert in seiner Verantwortung für die beiden Bauwerke, dass diese keinen Schaden nehmen. Das Vorhaben darf zu keinen Einschränkungen in der Standsicherheit, Verkehrssicherheit oder Dauerhaftigkeit der Bauwerke führen. Die vorgelegten Planungen können Auswirkungen auf die Bauwerke haben. Dies gilt sowohl für die Bauphasen, die geplante Grundwasserabsenkung und den Endzustand. Die Abstände zu den Bauwerken sind digital aus dem Planauszug gemessen worden:

Brücke am Falkenberg zu Gebäude 1 = 15,86 m

Durchlass Plumpengraben B96a zu Gebäude 1 = 16,83 m und zu Gebäude 2 = 13,04 m

Damit liegen beide Bauwerke innerhalb des Absenktrichters im Rahmen der Grundwasserabsenkung der Gebäude 1 und 2 Bauteil A. (vgl. Dokument Grundwasserabsenkung auf den Seiten 15 und 16). Aufgrund dieses Sachverhalts ist für die Hochbauten und deren Baubehelfe vom Vorhabenträger / Eigentümer vor Bau-

beginnt eine Setzungsprognose eines Baugrundsachverständigen für die benachbarten Bauwerke zu übergeben. Anschließend ist die Verträglichkeit der prognostizierten Setzungen in Bezug auf die Bauwerke (Überbau, Widerlager, Pfeiler / Gewölbe) in statischer Hinsicht zu überprüfen. Diese Berechnung ist von einem im Brückenbau erfahrenen Ingenieurbüro durchzuführen und von einem im Brückenbau tätigen Prüfsachverständigen für Standsicherheit zu bestätigen. Die Auswahl des Prüfsachverständigen hat in Abstimmung mit Sen UVK, V D zu erfolgen. Sofern plausible Ergebnisse für eine Verträglichkeit der geplanten Maßnahmen vorgelegt werden können, ist anschließend der Umfang der notwendigen geodätischen Beweissicherung festzulegen und auf die Ergebnisse der statischen Berechnungen abzustimmen (Grenzwertfestlegung). Hierzu hat der Vorhabenträger / Eigentümer ein geodätisches Beweissicherungskonzept zur Zustimmung bei Sen UVK, V D einzureichen, welches von einem versierten und in der Bauwerksüberwachung erfahrenen Vermessungsbüro aufzustellen ist.

Parallel wird gefordert eine bautechnische Beweissicherung durchzuführen. Die geodätische und bautechnische Beweissicherung dokumentiert den Bauwerkszustand vor Baubeginn und nach Abschluss der Baumaßnahme. Schäden an den Bauwerken, welche im Rahmen des Baubetriebs der geplanten Maßnahme entstehen würden, könnten somit dem Vorhabenträger/ Eigentümer als Verursacher zweifelsfrei zugeordnet werden. Die Rahmenbedingungen für die bautechnische Beweissicherung sind mit Sen UVK, V D im Vorfeld abzustimmen.

Hinweise:

[3] Die vorhandene Querung zwischen der Verkehrsfläche „Am Wiesenweg“ und dem Plumpengraben ist nach Definition der DIN 1076 kein Ingenieurbauwerk. Hier ist das SGA BA Treptow-Köpenick zu beteiligen.

[4] Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der geplanten Privatstraße ein zusätzliches Bauwerk zur Überquerung des Plumpengrabens notwendig wird. Da es sich um eine Privatstraße handelt, liegt dieses Bauwerk nicht in der Zuständigkeit von Sen UVK, V D. Unabhängig von den Forderungen seitens Sen UVK, V D sei darauf hingewiesen, dass alle baulichen Bestandteile eines Hochbaus, auch die später funktionslosen, innerhalb der Baugrenzen zu verorten sind. Das gilt insbesondere für Baugrubenwände, egal ob innen ausgesteift oder außen rückverankert.

Abwägung:

[1] Wird zur Kenntnis genommen.

[2] Wurde berücksichtigt. Die Anforderungen, die sich aus den genannten Brückenbauwerken ergeben, werden in der laufenden Projektplanung entsprechend beachtet. Die erforderlichen Untersuchungen (Prognose zum Verformungsverhalten Brücke Am Falkenberg, Plumpengraben/Rohrdurchführung B96a vom 12.02.2021, Stellungnahme zur Verträglichkeit von prognostizierten Setzungsunterschieden infolge einer benachbarten Neubauplanung vom 31.03.2021, Endgültiger Prüfbericht vom 27.04.2021 und Beweissicherungskonzept vom 29.04.2021) wurden erstellt und mit der zuständigen Stelle (ab 1. Januar 2021: Die Autobahn GmbH des Bundes) abgestimmt. Eine bautechnische Beweissicherung wurde geführt.

Im weiteren Verlauf der Planung wurde eine Setzungsprognose erarbeitet und vorgelegt. Demzufolge werden nur geringe Setzungen prognostiziert, die sich vorrangig durch Sicherheitsaufschläge ergeben. Es kann somit durchaus sein, dass sich gar keine spürbaren Setzungen einstellen werden.

Die anschließende Überprüfung der Brückenstatik (Umrechnung der prognostizierten Setzungen in Spannungen und Nachweis des Einhaltens der maximal zulässigen Spannungen liegen vor (Ergebnis: Noch zulässig)

Die geforderte Prüfung der Statik und Prognose wurde erarbeitet. Die ebenfalls geforderte geodätische Beweissicherung kann nur Präzisionsmessung zu noch abzustimmenden Zeitpunkten sein.

Das 2. Bauwerk ist das Durchführungsbauwerk Plumpengraben. Eine statische Überprüfung hierfür entfällt, da diese nach Einschätzung der Brückenstatik nicht möglich und auch nicht erforderlich ist. Eine Setzung des Südportals ist in der Beweissicherung enthalten.

Gemäß Stellungnahme vom 22.09.2021 wurde von Seiten der Autobahn GmbH des Bundes bestätigt, dass die Auflagen hinsichtlich der Brücke Am Falkenberg und Durchlass Plumpengraben, vom 27.05.2021 und 23.06.2021 erteilt wurden sind im weiteren Schriftverkehr durch die Vorhabenträgerin erfüllt worden. Des Weiteren muss berücksichtigt werden, dass die B 96a in diesem Bereich bereits abgestuft ist und nach deren Instandsetzung in die Zuständigkeit des Landes Berlin übergehen wird (voraussichtlich Januar 2022).

Hinweis: Auf Grund der Verzögerungen im erforderlichen Zuständigkeitswechsel und im Interesse der planungsrechtlichen Sicherung des Wohnungsbauvorhabens erfolgten weitere umfangreiche Abstimmungen u.a. Wohnungsbauleitstelle mit der Autobahn GmbH des Bundes sowie eine eingeschränkte Betroffenenbeteiligung mit den künftigen Straßenbaulastträger (siehe V. Punkt 3.5 Straßenbaulastträgerwechsel)

[3] Wurde berücksichtigt. Das SGA des Bezirksamtes Treptow-Köpenick wurde im Planverfahren beteiligt (siehe Stellungnahmen vom 12.08.2020 sowie vom 04.04.2019 im Rahmen der TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB).

[4] Wird zur Kenntnis genommen. Es ist kein neues Brückenbauwerk geplant. Die bisherige Überquerung wird lediglich mit einer neuen Fahrbahndecke versehen und dann weiterverwendet. Die Planung hierzu erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz.

**Landesdenkmalamt Berlin
(Schreiben vom 11.08.2020)**

Das LDA hat die endgültige Planzeichnung und Begründung geprüft. Es wurden alle Hinweise aus der vorhergehenden Behördenbeteiligung berücksichtigt. Insofern stellen wir das Einvernehmen mit der letzten Fassung her, die auch öffentlich ausgelegen hat.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen

**Berliner Feuerwehr, Gebäude- und Logistikmanagement, Berlin
(Schreiben vom 08.07.2020)**

Mit dem bisherigen Planungsstand des Bebauungsplans ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen. Wir bitten um eine weitere Beteiligung innerhalb der Bauleitplanung.

Zusätzliche Hinweise:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.

Abwägung:

Wurde berücksichtigt. Die zuständige Feuerwehrdienststelle ist seitens des Vorhabenträgers, des planenden Architekturbüros und der beauftragten Fachplaner für den Brandschutz in die laufenden Planungen eingebunden. Die Projektplanung wurde mit der Feuerwehr in den relevanten Punkten abgestimmt.

**Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt,
FB Tief und FB Grün
(Schreiben vom 12.08.2020)**

FB Tief:

(1) Es bestehen hinsichtlich der Schnittstelle zur Ausbauplanung des Gehweges "Am Wiesenweg" zu einem gemeinsamen Geh- und Radweg sowie der geplanten öffentlichen Anbindung des Wohngebäudes Bruno-Taut-Straße 8 an die Straße Am Falkenberg aus Sicht des Straßen- und Grünflächenamtes FB Tiefbau angesehen keine Einwände.

(2) In den Unterlagen Begründung zum B-Plan 9-55 VE und dem Verkehrsgutachten wurden jedoch widersprüchliche Angaben festgestellt.

Das Verkehrsgutachten ist vom 08.05.2018 und geht von folgenden Zahlen aus:

- Geplante Wohnbebauung 200 bis 205 WE
- 170 WE studentisches Wohnen
- 166 Hotelbetten später Umwandlung zu 166 WE studentisches Wohnen
- Im Einzelnen bedeutet die Umsetzung des Vorhabens eine zusätzliche Verkehrsbelastung von rd. 790 Kfz-Fahrten pro Tag, 400 Radfahrten pro Tag und 1.350 Fußwege pro Tag.

Dafür wird die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über die Straße Am Falkenberg mittels einer Gehwegüberfahrt ohne zusätzliche Fußgängerquerungsanlage mit einer Qualitätsstufe B im Gutachten nachgewiesen.

In der Begründung vom Juni 2020 wird das Vorhaben mit diesen Zahlen beschrieben:

- Geplante Wohnbebauung 362 WE
- 166 WE studentisches Wohnen
- 166 Hotelbetten später Umwandlung zu 166 WE studentisches Wohnen
- Die Umsetzung des Vorhabens erzeugt eine zusätzliche Verkehrsbelastung von rd. 900 Kfz-Fahrten pro Tag, 400 Radfahrten pro Tag und 1.350 Fußwege pro Tag.

Das Verkehrsgutachten ist hinsichtlich der höheren WE-Zahl an Wohnungen und damit einhergehend höherer Kfz-Fahrten anzupassen bzw. zu ergänzen.

(3) In der Begründung wird von der stadttechnischen Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen hauptsächlich über Am Wiesenweg von der Bruno-Taut-Straße ausgegangen. Die betrifft die Medien Trinkwasser, Gas, Strom und Telekom. Diese liegen bereits im Am Wiesenweg an. Die Anbindung von Hausanschlüssen soll im Bereich zwischen den geplanten Gebäuden 3 und 4 erfolgen.

Das SGA gibt den Hinweis, dass der Ausbau zum gemeinsamen Geh-/Radweg Am Wiesenweg ca. im III. Quartal 2020 fertiggestellt ist und von da an ein Aufgrabungsverbot von 3 Jahren besteht.

Fachbereich Grün:

(4) Die Formulierung in der "Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-55 VE" S. 99 / hier Textliche Festsetzung Nr. 10 bitten wir zu ändern. Von "...als begrünte und begehbare Flächen mit Kinderspielplatz..." streichen und ändern in "als öffentliche Kinderspielplätze..." (siehe Anlage).

(5) Belange der Grundstücksverwaltung Grün sind durch die zur Stellungnahme gereichte Fassung des B-Plan Entwurfs 9-55 VE nicht betroffen. Die im B-Plan Entwurf in der Fassung vom 09.06.2020 neue grüne Festsetzung betrifft den Böschungsbereich des offen verlaufenden Teils des Plumpengrabens, der lt. ZustKat AZG im Zuständigkeitsbereich des SenUVK gelegen ist. Hier sei nur der Hinweis gegeben, dass in Punkt 2.2.4 Satz 3 der Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan das Wort "fließendes" Gewässer II. Ordnung fehlt und ergänzt werden sollte. Diese Ergänzung vielleicht nur der Klarheit halber, da es auch stehende Gewässer II. Ordnung gibt, die im Gegensatz zu den fließenden Gewässern II. Ordnung eine andere Zuständigkeit aufweisen.

Abwägung:

[1] Wird zur Kenntnisnahme genommen.

[2] Wird nicht berücksichtigt. Die im Gutachten angenommenen und den Berechnungen zugrunde gelegten Werte im Verkehrsgutachten entsprechen im Wesentlichen dem aktuellen Stand der Planung. Die im dritten Absatz / 2. Spiegelstrich der Stellungnahme zitierte Zahl von "362 Wohneinheiten" schließt die unter dem 2. Spiegelstrich der Stellungnahme aufgeführten 166 WE studentischen Wohnens bereits ein. Dies ist in der Begründung auch unter Beachtung der Bauabschnitte entsprechend beschrieben. Für die Wohngebäude OHNE studentisches Wohnen

ergibt sich daraus eine Anzahl von 196 WE, welche geringfügig unter der im Verkehrsgutachten angenommenen Anzahl von "200 bis 205" WE liegt und damit leicht unterhalb des gutachterlich bewerteten Bereiches. Für die Aussagen und Schlussfolgerungen des Gutachtens ergeben sich aus dieser Differenz keine relevanten Auswirkungen. Die Hotelnutzung wird im Gutachten und in der Begründung jeweils gesondert aufgeführt und berücksichtigt.

[3] Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung befindet sich seit 2016 in laufender Abstimmung sowohl mit dem SGA der Bezirks Treptow-Köpenick wie auch mit den zuständigen Versorgungsträgern. Die Anforderungen hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Standortes sind in diesem Zusammenhang eingehend erörtert und in der Ausführungsplanung (Medienschließung) vom 10. Juni 2020 dargestellt worden. Auf Grundlage der ergänzenden Stellungnahme des SGA, FB Tief (Mail vom 21. September 2020) wird von Seiten des SGA bei einer punktuellen Aufgrabung für Hausanschlusszwecke eine Aufhebung des bestehenden Aufgrabeverbot „Am Wiesenweg“ geprüft.

[4] **Wird nicht berücksichtigt.** Bei den geplanten Spielplätzen handelt es sich nicht um öffentliche Spielplätze. Die Flächen bleiben privat, allerdings sind sie der Öffentlichkeit zugänglich. Diese Zugänglichkeit und Nutzungsmöglichkeiten durch die Öffentlichkeit werden durch die textliche Festsetzung Nr. 10 i.V.m. Nr. 23 im Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans 9-55 VE sowie durch § 9 und § 10 des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020 (UR Nr. R 125/2020) verbindlich gesichert. Insofern stellt die textliche Festsetzung Nr. 10 in der bisherigen Fassung den Sachverhalt wieder, der Gegenstand der abgestimmten Planung und der verbindlichen Vereinbarungen ist.

(5) **Wird berücksichtigt.**

Der Zusatz "fließendes" Gewässer wird in der Begründung ergänzt.

Vattenfall Wärme Berlin AG (Schreiben vom 20.07.2020)

Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft. In dem unmittelbar angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Netzgesellschaft Berlin – Brandenburg (Schreiben vom 09.07.2020)

Die WGI GmbH wird von der Netzgesellschaft Berlin – Brandenburg GmbH & Co. KG (nach-folgend NBB genannt), beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namentlich und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG (...).

[1] Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei muss damit gerechnet werden, 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 ist in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschlüsse, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen 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 eigenen Leitungen der NBB, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:

[2] Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in der Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und der Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung / Kabel und dem zu 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 der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

[3] 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:

1], [2], [3]: Werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht den Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sondern vielmehr die späteren Ausführungsarbeiten / Tiefbauarbeiten. Die mitgeteilten Leitungs- und Kabelanlagen sind bekannt. Die sich daraus ergebenden Vorgaben für die weitere Planung (z.B. Anforderungen an Sicherheitsabstände) werden bei deren Erarbeitung berücksichtigt.

**Deutsche Bahn AG; Immobilien, Region Ost, Berlin
(Schreiben vom 16.07.2020)**

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG, bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

[1] Gegen das geplante o.g. Vorhaben bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Hierzu übersenden wir als Anlage eine Schreiben der DB Netz AG vom 17.07.2020 mit Anlage zur Kenntnis und Beachtung.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

DB Netz AG, Stellungnahme vom 08.04.2019; erneut abgegeben mit Schreiben vom 16.07.2020:

[2] Dem Bebauungsplan wird von der PD Berlin grundsätzlich zugestimmt. Nachfolgend möchten wir die für uns hohe Relevanz einiger Inhalte des Bebauungsplans nochmals unterstreichen:

- Im näheren Umfeld der angefragten Fläche des Bebauungsplans verlaufen die Bahnstrecken der Fernbahn (Bahnstrecke 6142) und der S-Bahn (Bahnstrecke 6007 sowie 6008).
- Bereits heute weisen wir darauf hin, dass die DB Netz AG keine Kosten für Schall- und Erschütterungsschutzmaßnahmen übernimmt, um vor Emissionen der in der Nähe befindlichen Bahnstrecke zu schützen.
- Ebenso bestehen keine Ansprüche auf Lärm- und / oder Erschütterungsschutz für neu zu errichtende Gebäude.
- Der unmittelbar nördlich angrenzende Bahndamm darf durch die Planung nicht in seiner Standsicherheit gefährdet werden. Zudem ist die angrenzende Bebauung mit der DB Netz AG abzustimmen. Insbesondere die in diesem Bereich geplanten Gebäude (Haus 1, Haus 2) sind uns im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zur Stellungnahme und Zustimmung vorzulegen.

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans sind seitens der Produktionsplanung und –steuerung Berlin derzeit keine Planungen und Maßnahmen beabsichtigt.

Abwägung:

[1] und [2] Werden berücksichtigt und in der weiteren Planung / Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Deutsche Bahn AG wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens beteiligt.

**Berliner Stadtreinigung BSR, Berlin
(Schreiben vom 13.07.2020)**

Unserer Stellungnahme vom 01.04.2019 haben wir keine weiteren Anmerkungen hinzuzufügen.

Wiedergabe der Stellungnahme vom 01.04.2019:

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 jedoch die Gelegenheit nutzen, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung hinzuweisen. Auch wenn unsere Hinweise nicht in Ihre Abwägung einfließen sollten, bitten wir Sie, diese an den Vorhabenträger bzw. Fachplaner weiterzuleiten, damit sie bei der konkreten Bauplanung Berücksichtigung finden können.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

**IT-Dienstleistungszentrum Berlin
(Schreiben vom 06.07.2020)**

Aufgrund des eingereichten Planentwurfs haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen sind.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr, Berlin
(Schreiben vom 06.07.2020)**

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Hinweis: Sofern eine Höhe von 113,9 m über NHN von den Bauwerken nicht durchdrungen wird, ist nicht von einer Beeinträchtigung der Landesverteidigung auszugehen. Sollte diese Höhe überschritten werden, ist eine nochmalige Beteiligung meiner Dienststelle im Bauantragsverfahren notwendig.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

**Der Polizeipräsident in Berlin, Landeskriminalamt,
Zentralstelle für Prävention, Berlin
(Schreiben vom 03.08.2020)**

Zu dem o.g. Bebauungsplanverfahren nehmen wir aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention (SKP) unter Einbeziehung verkehrlicher Aspekte wie folgt Stellung. Die übergeordnete Zielsetzung des Bebauungsplans 9-55 VE, brachgefallene gewerbliche Flächen mit einer, dem Welterbe „Gartenstadt Falkenberg“ angemessenen, städtebaulichen Qualität nach zu nutzen, wird aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention begrüßt.

Folgende Hinweise werden zur Prüfung angeregt:

Aspekte der städtebaulichen Kriminalprävention

Spielplätze und Freiflächen

(1) Der östlich gelegene Spielplatz ist zu großen Teilen von gewerblichen Nutzungen umgeben, zumindest an Sonn- und Feiertagen sowie in den Abendstunden wird die Umgebung somit voraussichtlich nur wenig belebt sein. Da Wohngebäude lediglich am westlichen Rand des Spielplatzes vorgesehen sind, wird auch nur in begrenztem Maße soziale Kontrolle durch Wohnnutzungen stattfinden können. Wir empfehlen deshalb, den Spielplatz nicht für Kleinkinder oder Kinder mittleren Alters zu gestalten, da für diese Altersgruppen die notwendige soziale Kontrolle aufgrund der Lage des Spielplatzes und der Umgebungsnutzungen nicht gegeben ist. Wir regen an, den östlich gelegenen Spielplatz mit Freizeit- und Sportmöglichkeiten für Jugendliche und Studierende auszustatten. Für diese Zielgruppen ist der öffentliche Raum generell als Treffpunkt und Ort für sportliche Aktivitäten von besonderer Bedeutung. Die vorliegenden Planunterlagen nehmen bisher auf diese Ansprüche jedoch keinen Bezug. Der östlich gelegene Spielplatz bietet sich für Jugendliche und Studierende an, da für diese Zielgruppen eine soziale Kontrolle durch angrenzende Wohnnutzungen nicht in dem Maße erforderlich ist wie es für Kinder der Fall ist. Darüber hinaus ermöglicht die Lage der Fläche inmitten von gewerblichen Flächen auch lärmintensivere Nutzungen und minimiert somit das Konfliktpotential mit den Wohnnutzungen im Plangebiet.

(2) Wir empfehlen weiterhin, den westlich des Hotels bzw. der Studierendenwohnungen geplanten Spielplatz in das Zentrum der gemeinschaftlichen Freiflächen zu verlagern. Dies würde eine maximale soziale Kontrolle durch die umliegenden Wohnnutzungen ermöglichen. Eine Verlagerung des Spielplatzes hätte auch eine

Verringerung der Konfliktpotentiale mit den östlich angrenzenden Nutzungen (derzeit Hotel/zukünftig Studierendenwohnungen) zur Folge. Die aktuell geplante Lage des Spielplatzes kann zu Lärmkonflikten mit der Hotelnutzung führen. Hinsichtlich der geplanten Studierendenwohnungen kann die derzeit geplante Lage des Spielplatzes zu Nutzungskonflikten führen, da es sich bei dem Spielplatz um die nächst an den Studierendenwohnungen gelegene Freifläche handelt. Eine Verlagerung des Spielplatzes in das Zentrum der Freifläche würde beide Konfliktpotentiale reduzieren.

Verkehrsaspekte

(3) Dem vorliegenden Verkehrsgutachten insbesondere S. 28 wird vollumfänglich zugestimmt.

Die verkehrliche Anbindung der drei Nutzungsbereiche Kindertagesstätte, Wohnnutzung, Studierendenwohnungen/Hotelbetrieb alleinig über die Straße Am Falkenberg erscheint in erforderlichem Maße ausreichend, eine weitere Anbindung zur Bruno-Taut-Straße ist daher nach hiesigem Ermessen entbehrlich.

(4) Der Knotenpunkt Am Falkenberg/Gartenstadtweg mit anliegender Gehwegüberfahrt zur Planstraße in das Bebauungsgebiet ist vor allem im Hinblick auf die Vorfahrt-/ Vorrangregeln rechtssicher verkehrlich zu gestalten. Hier bietet sich die anschließende Ausgestaltung zu einem verkehrsberuhigten Bereich – auch und vor allem im Sinne der Anwohnenden und der KITA – an.

(5) Bedenken bestehen gegen die Gestaltung der Privatstraße zwischen den Gebäuden 4 und 7 mit einer geplanten Fahrbahnbreite von nur 3,50 m und den nahezu rechtwinklig verlaufenden Kurvenbereich vor der Ausfahrt aus dem Gebiet und zur Feuerwehraufstellfläche. Dem Sichtbarkeitsgrundsatz würde nicht entsprochen werden, da z.B. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge oder auch die Feuerwehr sowie andere Rettungsfahrzeuge den Bereich nicht ohne Beeinträchtigungen durch etwaigen Gegenverkehr befahren können. Es sollten unbedingt Ausweichmöglichkeiten i.S. einer selbsterklärenden Straße geschaffen werden. Hier bedarf es eines engen Zusammenwirkens mit den einschlägigen Versorgungsbetrieben und der Feuerwehr. Es sollten gültige Schleppkurvennachweise erbracht werden mit dem Ziel, im Nachgang so wenig wie möglich mittels Verkehrszeichen (Z 283, Z 286 u.a.) und Markierungen regeln zu müssen.

Sonstige Hinweise

(6) Auch bei der späteren Entwurfs- und Detailplanung für die Gebäude und ihre Zugänge, Tiefgaragen und Freiflächen sollten kriminalpräventive Aspekte berücksichtigt werden. Die Investoren/Investorinnen und Planenden sollten ausdrücklich auf Kriterien wie Übersichtlichkeit, Ausschluss von schwer einsehbaren Bereichen, gute Orientierung, Behindertengerechtigkeit, generationenübergreifende Ausstattung, gute Beleuchtung, technische Schutzmaßnahmen etc. hingewiesen werden. Auch geeignete Einbruchschutzmaßnahmen sollten von vornherein zum Einsatz kommen. Die Zentralstelle für Prävention der Polizei Berlin bietet hierzu qualifizierte und kostenlose Beratung an.

Abwägung

(1) Wurde berücksichtigt. Der östliche Spielplatz entlang am Am Wiesenweg ist nicht für kleinere Kinder vorgesehen. Für Kleinkinder sind Spielflächen zwischen den Häusern 4 bis 7 geplant.

(2) Wird nicht berücksichtigt. Eine Störung des Hotels durch den Spielplatz ist nicht zu erwarten. Der Spielplatz grenzt an die Westfassade des Hotels. Hier befinden sich nur Treppenhäuser und Notausgänge. Die Zimmer orientieren sich ausschließlich nach Norden und Süden. Eine Verlagerung des Spielplatzes in das Zentrum der Freifläche würde zudem im Widerspruch zu der abgestimmten Freiflächenplanung auf Grundlage des Ergebnisses des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbes stehen. Danach soll die zentrale Freifläche als unverbauter, offener Freiraum allen Bewohnern zugänglich sein und nicht für Nebenanlagen wie Spielplätze genutzt werden. Auch nach Umnutzung des Hotels zu einer Studentenwohnanlage ist ein Konflikt zwischen Studierenden und spielenden Kindern nicht zu erwarten.

(3) Wird zur Kenntnis genommen.

(4) Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

(5) Wird nicht berücksichtigt. Die Privatstraße dient nur der internen Erschließung. Die Ausführung als Mischverkehrsfläche mit einer nutzbaren Breite von 3,50 m wurde gutachterlich geprüft und für ausreichend in Hinblick auf die geringe Verkehrsbelastung angesehen. Gemäß Erschließungsplanung wird auf der Privatstraße Schrittgeschwindigkeit vorgeschrieben.

Schleppkurvennachweise wurden im Zuge der Planung geführt.

(6) Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich auf Aspekte die nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung in der weiteren Projektplanung weitergegeben.

Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) (Schreiben vom 15.07.2020)

[1] Wir protestieren aufs Entschiedenste gegen die vorgelegten Unterlagen zum Artenschutz. Die Untersuchungen sind alle älter als 3 Jahre. Auch das Fachgutachten Umweltprüfung von 2019 bezieht sich lediglich auf die Untersuchungen von 2015 und 2016. Es sind noch nicht einmal die Fangzahlen von 2018 in das in 2019 erstellte Fachgutachten eingeflossen. In der Zeit von 2016 bis heute 2020 haben sich die Strukturen auf dem Areal stark verändert. Gebäude wurden abgerissen, Bäume gefällt, Sträucher beseitigt, Boden entsiegelt und abgeschoben und Substrathaufen errichtet. Leider hat sich bei Inaugenscheinnahme gezeigt, dass die Vorhabenfläche nicht gegen Einwanderung von Tieren von außen abgezaunt wurde. Somit gehen wir davon aus, dass dieser Bereich höchstwahrscheinlich wieder besiedelt ist bzw. wieder Zauneidechsen und / oder Erdkröten eingewandert sind. Hinzu kommt, dass beim Abfang in 2018 höchstwahrscheinlich nicht alle Tiere gefunden wurde, da nur bis zum Anfang August 2018 gefangen und nur zwei

juvenile Tiere erfasst wurden. Leider gibt es keine Angaben darüber, ob das im Ausnahmebescheid auferlegte Monitoring in der Döberitzer Heide in diesem Jahr (2020) durchgeführt wurde. Demzufolge kann nicht davon ausgegangen werden, dass die ungesetzten Tiere die Maßnahme überlebt und das neue Habitat angenommen und sich vermehrt haben.

[2] Des Weiteren wurde in 2018 eine Erdkröte mit gefangen (s. Fangergebnisse D. Kühnel), welche nicht in die Döberitzer Heide umgesiedelt wurde. Damit ist unklar, wohin das Tier verbracht wurde und ob es sich ggf. noch im Vorhabenbereich aufhält bzw. dorthin wieder eingewandert ist. Erdkröten sind besonders geschützte Arten, die auch nach dem BauGB untersucht und ausgeglichen werden müssen. Erdkröten wandern bis zu 2,2 km zwischen Laichgewässer und Sommerlebensraum hin und her. Auch muss davon ausgegangen werden, dass sich auf der Vorhabenfläche noch weitere Erdkröten aufhalten, da angrenzend eine Kleingartensiedlung (Waldfrieden II), ein typischer Lebensraum von Erdkröten, vorhanden ist.

[3] Zudem wurde nur ein sehr eingeschränkter Bereich auf der Vorhabenfläche von Zauneidechsen abgefangen. Wir protestieren deshalb so vehement, weil es bereits 2016 Verstöße gegen den Artenschutz inkl. gerichtlichem Verfahren gegen den Verursacher gab. Umso mehr muss darauf geachtet werden, dass alles dafür getan wird, weitere Verstöße zu verhindern.

[4] Es bestehen erhebliche Defizite bzgl. der Artenerfassung bzw. bei der Umsetzung von vorgezogenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Aus diesem Grund lehnen wir die vorliegende Planung und somit den B-Plan 9-55VE ab. Wir fordern eine erneute Untersuchung der bewachsenen Flächen, Substrathügel und der verbliebenen Bauruine und ein Konzept zur Vermeidung, Minderung und Ersatz für besonders und streng geschützte Arten.

Weitere Anmerkungen:

[5] Lt. Untersuchung von 2015 wurden 36 Niststätten für Brutvögel nachgewiesen. Als Kompensation wurden u. a. 8 Mauserseglerkästen, als 3fach-Kästen vorgeschlagen. Dies ist veraltet und Lt. Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten auch nicht mehr anwendbar, da diese von den Vögeln nur eingeschränkt angenommen werden. Es dürfen max. 2fach-Kästen verwendet werden.

[6] „Nach dem Teilplan „Biotop- und Artenschutz“ wird das Vorhabengebiet dem Siedlungsgeprägten Bereich (Obstbaumsiedlungsbereich) zugeordnet. Entwicklungsziele sind u.a.: ☐ Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur (z.B. konsequenter Erhalte von bedeutenden Einzelbiotopen mit großzügigen Pufferflächen und Einbindung ein differenziertes örtliches Biotopverbindingssystem) ☐ Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen“ – s. Fachgutachten Umweltprüfung S. 15 f

„Teilplan „Naturhaushalt und Umweltschutz“: 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“ – s. Fachgutachten Umweltprüfung S. 16

Leider wird beiden Teilplänen nur sehr eingeschränkt gefolgt. Zwar werden Grünanlagen geschaffen, doch werden diese gärtnerisch angelegt und sind mit einem natürlichen Aufwuchs nicht vergleichbar. Zumal sich der Anteil an Grünflächen im Vergleich zum Bestand verringert. Hinzu kommt, dass eine Neuanpflanzung mehrere Jahre bis Jahrzehnte benötigt, um den gleichen naturschutzfachlichen Faktor darzustellen, wie die vorhandene Begründung.

[7] Der Umweltatlas - Bereich Klima – besagt:

„Unversiegelte Böden haben dank ihrer Wasserspeicherefähigkeit und als Wasserdieferanten für Pflanzen einen wichtigen Einfluss auf das Stadtklima. Die Verdunstung durch die Pflanzen und von der (unversiegelten) Bodenoberfläche führen zur Abkühlung der Luft. Das hohe Wärmespeichervermögen von Gebäuden, versiegelten Flächen und asphaltierten Straßen verursacht im Gegenzug eine Aufheizung der Luft und führt zur Ausprägung eines speziellen Stadtklimas. Vor allem im Sommer wird dadurch die nächtliche Abkühlung deutlich verringert (vgl. Abb. 1 und Karte "Nächtliche Abkühlung zwischen 22:00 Uhr und 04:00 Uhr" (04.10.4)).“ und „Gleichzeitig wird auch die relative Luftfeuchtigkeit vermindert, da Vegetationsflächen und die davon ausgehende Verdunstung fehlen. Dies kann zum Auftreten von Extremwerten führen, die das menschliche Wohlbefinden erheblich beeinträchtigen können.“ und fordert:

„In der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie ist seit 2002 das Ziel formuliert, bis 2020 die Flächenneuanspruchnahme auf 30 ha pro Tag zu reduzieren (Die Bundesregierung 2002).“

„Die mit der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie angestrebte Reduzierung des Flächenverbrauchs soll durch flächensparendes Bauen erreicht werden.“

„Im Ergebnis sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen zu beschreiben und zu bewerten sowie Planungsalternativen aufzuzeigen.“¹⁵

Eine extensive Dachbegründung auf den neuen Dächern kann die Versiegelung, den Verlust an Lebensraum und Niststätten allein nicht ausgleichen, da in der Praxis meist nur Sedumarten angepflanzt werden (Pflanzmatten / Rollrasentechnik), welche zwar Nahrung, aber keinen Lebensraum für Insekten (Niststätten in den Stängeln) bietet. Dies wird leider weiterhin auch in der Begründung auf S. 61 angenommen. Doch lt. Untersuchung des BfN bietet eine extensive Dachbegründung so gut wie keinen Lebensraum für Insekten bzw. wird aufgrund der geringen Substratdicken durch Austrocknung bzw. Durchfrieren vernichtet. Das BfN stellt in seinem Script Nr. 538 – „Dach- und Fassadenbegründung – neue Lebensräume im Siedlungsbereich“ fest, dass „Einfach-intensiv begrünte Dächer bei Laufkäfern, Spinnen und Wildbienen die höchsten Artenzahlen zeigen. Intensive Gründächer beherbergen zudem mehr Arten der Bodenmakrofauna als extensive Gründächer.“ (s. S. 13 f.)¹⁶

Mit einer variablen Substrathöhe, wie es Experten vorschlagen, lassen sich verschiedene Mikrohabitate herstellen, welche die Artenvielfalt erheblich erhöhen.¹⁷

15 https://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/dd102_01.htm

16 <https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/service/Dokumente/skripten/Skript538.pdf>

17 https://www.gebaeudegruen.info/fileadmin/website/downloads/wgic_vortraege/Brenneisen_Stephan.pdf

¹⁸ Das trägt auch dazu bei, den Verlust der Nahrungs-/Jagdhabitate für Fledermäuse und Vögel auszugleichen und diese vor Ort zu halten. Solche Dachbegrünungen sind in Zeiten des Artenrückgangs bevorzugt zu fördern.

Dachbegrünung auf Bestandsgebäuden ist förderfähig und sollte genauso angestrebt werden.

Solche Habitate sind auch im Zusammenspiel mit Photovoltaikanlagen möglich, wenn die Anlagen aufgeständert werden. Das zeigt u. a. die Planungshilfe der ZinCo GmbH. ¹⁹ Demzufolge sollte die Textliche Festsetzung Nr. 20 von „extensiv zu begrünen“ in „zu begrünen“ geändert werden.

[8] Eine Überdeckung der Tiefgaragen mit 0,6 m reicht gerade mal zur Anpflanzung von Staudenpflanzen, erst mit einer Überdeckung von 0,8 m ist die Anpflanzung von Sträuchern und kleinen Bäumen, wie z. B. Obstbäumen, möglich (TF Nr. 16). Da der Umweltatlas im Vorhabenbereich eine Obstbaumsiedlung präferiert, sollte dies auch im direkten Wohnumfeld (Gärten, Terrassen) und auf Tiefgaragen umgesetzt werden. Die Grünflächen zwischen den einzelnen Baubereichen an den allgemeinen Frei- und Erholungsflächen sollten dagegen bevorzugt mit großkronigen, heimischen Baumarten bepflanzt werden.

[9] Mit der Fällung des Altbaumbestandes geht ein Teillebensraum für Fledermäuse und Vögel verloren. Mit der Veränderung der Planung, z. B. statt des Baus von vier Stadtvillen sondern von ein bis zwei kompakten Blöcken, könnte ein größerer zusammenhängender Teil des Bereichs erhalten bleiben und müsste nicht ausgeglichen werden. Das würde auch die Vernetzung der Grünflächen und den Biotopverbund verbessern. Dies ist keine unzumutbare Alternative, die dem Bauherrn zugemutet werden kann, ohne dass ihm wesentliche wirtschaftliche Einbußen oder der Konkurs drohen, da 70 % der Wohneinheiten frei vermarktet werden können. Darin enthalten sind mind. 94 Eigentumswohnungen und ca. 170 Wohneinheiten als sog. Studentenappartments im hochpreisigen Bereich. Die Ablehnung einer solchen zumutbaren Alternative wurde nicht ausreichend begründet. Das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs sind keine ausreichend im allgemeinen öffentlichen Interesse begründeter Ablehnungsgrund.

Weitere Möglichkeiten zum Erhalt einer größeren Anzahl von Bäumen sind z. B. die Verschwenkung von Wegen und Aussparungen in der Unterkellerung im Wurzelbereich (z. B. Eiche Nr. 47). Der Baum Nr. 75 (Linde) ist ein wertgebender, gesunder Baum, für dessen Fällung kein hinreichender Grund nach BaumSchVO vorliegt. Demzufolge muss die Parkplatzgestaltung so angepasst werden, dass dieser Baum erhalten bleiben kann. Ein Parkplatz begründet keine Baumfällung.

[10] Wir schließen uns der Aussage der UNB vom 05.04.2019 an und unterstützen diese: „Totbäume (Biototyp 07155) und abgängige Bäume haben eine wichtige ökologische Funktion und sind aus artenschutzfachlicher Sicht sehr wertvoll. Nach der Biototypenliste sind für tote Altbäume 38 Wertpunkte anzusetzen. Untermaßige Bäume sind im Biotopwertermittlungsverfahren als Jungbäume mit zu bilanzieren. Einzubeziehen sind hier alle Bäume ab 30 cm Umfang. Das bedeutet, dass die Bäume Nr. 9, 40, 41, 46 und 50 unbedingt nachbilanziert werden müssen, da

¹⁸ https://www.lbv-muenchen.de/fileadmin/user_upload/Unsere_Themen_Master/Biodiversitaet_und_Klimawandel/documents/artenreiches_Gruendach.pdf

¹⁹ https://docs.google.com/viewerng/viewer?url=https://zinco.de/sites/default/files/2020-04/ZinCo_Solarenergie_und_Dachbegrueung.pdf (s. S. 4)

hier jeweils 0 Punkte angesetzt wurden. Für die Beseitigung der abgestorbenen Bäume ist, sofern diese einen Stammumfang von > 80 cm haben, eine Ausnahmegenehmigung nach der BaumSchVO erforderlich. Dies gilt auch für die Jungbäume, die zum Zeitpunkt der Fällung durch Zuwachs inzwischen einen Umfang von 80 cm erreicht haben. Die Umfänge der Bäume sind daher unbedingt vor der Fällung nachzumessen.“

[11] Die zu erhaltenden Bäume sollten gegen jegliche Schädigung geschützt werden, z. B. während des Baubetriebes durch Einzelschutz für Stamm, Wurzeln und Krone. Flatterband ist als Schutz nicht ausreichend und textlich im Fachgutachten (S. 48) zu korrigieren bzw. zu streichen. Das ist bisher trotz Bauarbeiten auf dem Grundstück nicht erfolgt.

[12] Das Konzept zur Grundwasserhaltung legt zwar dar, dass mit keiner Schädigung der zu erhaltenden Bäume zu rechnen ist, weil diese jeweils auf 30 Tage begrenzt ist. Wir geben jedoch zu bedenken, dass es seit 3 Jahren zu wenig Niederschläge gibt und eine anhaltende Trockenheit herrscht. Das ist in dem Konzept von 2018 noch nicht berücksichtigt. Eher ging man davon aus, dass es sich nur einen vorübergehenden Zustand in 2018 handelt. Aber besonders Altbäume können mit ihren Wurzeln nicht mehr in tiefere Schichten vordringen, um sich dort mit ausreichend Wasser zu versorgen. Hinzu kommt, dass Bäume Wassermangel erst verzögert und z. T. erst Jahre später anzeigen. Doch dann ist es gerade für Eichen zu spät, weil sie dann eingehen. Selbst bei Erhalt vorhandener Bäume zwischen den geplanten neuen Gebäuden, werden div. Feinwurzeln zerstört, die dazu notwendig sind, dass der Baum in tiefere Erdschichten vordringen kann, wenn im Kronentraufenbereich geschachtet wird. Aus diesen Gründen ist die Wasserhaltung noch kritischer zu sehen. Eine Variante wäre, einen Teil des abzupumpenden Wassers von Anfang an zur Bewässerung direkt abzuleiten. Da sich das Bauvorhaben in keiner TWZ befindet, sollte das möglich sein. Sollte dies aus wasserbehördlichen Gründen jedoch nicht möglich sein, muss von Anfang an ein Bewässerungskonzept für die zu erhaltenden Bäume erstellt und umgesetzt werden.

[13] Die beiden Konzepte für Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse sowie der Nachweis der Umsetzung des ersten Konzepts an den sanierten Häusern fehlen in den Unterlagen.

[14] Biotopverbund - Nicht nur der Plumpengraben hat eine hohe Bedeutung für den Biotopverbund, auch der Bahndamm und die Grünfläche zwischen den Lidl-Lebensmittelmarkt und dem Hotel, da dieser Bereich derzeit durch Abgrenzung beruhigt und mit Stauden dicht bewachsen ist. Demzufolge ist die Einschätzung, dass der Biotopverbund über den Plumpengraben erhalten bleibt, nur teilweise richtig. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung muss dem entsprechend angepasst werden.

[15] Bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, der Wertpunkte fehlen beim ‚Schutzgut Arten und Biotope‘ die Tierarten. Da hier der Verlust an Lebensräumen am größten ist (Zauneidechsen, Amphibien, Fledermäuse, etc.), muss die Bilanzierung ergänzt und neu berechnet werden. Die Verluste sind trotz bereits durchgeführter Maßnahmen noch nicht ausgeglichen und können in der Berechnung/Bewertung nicht weggelassen werden. Zumal nicht auszuschließen ist, dass sich noch weitere geschützte Arten auf der Fläche aufhalten bzw. wieder/neu einwandern, wie oben beschrieben.

[16] Es sollten ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen. Besonders Insekten schonend sind warm-weiße LEDs. Aber auch auf die Blendwirkung muss geachtet werden, besonders dann, wenn in der näheren Umgebung Wohnbebauung und Kleingärten vorhanden sind²⁰.

[17] Auch der Verzicht auf großflächig verglaste und/oder spiegelnde Außenfassaden, die von Vögeln nicht als Hindernis erkennbar sind, sollte textlich festgesetzt werden, um Vogelschlag zu vermeiden²¹.

Abwägung:

[1] Die artenschutzfachlichen Unterlagen zur Erfassung von Tieren umfassen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien, wurden 2016 und 2017 erstellt und entsprechen den üblichen fachlichen Anforderungen. Der Untersuchungsumfang und die Untersuchungszeiträume wurden in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Bezirks Treptow-Köpenick festgelegt. Zudem wurden frühzeitig umfangreiche artenschutzfachliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für alle Tierarten bestimmt. Maßnahmen wie das Anbringen von Nistkästen an den beiden sanierten Hotelgebäuden und die Umsiedlung von Zauneidechsen erfolgten in den Jahren 2016 bis 2018. Letztmalig wurde im Rahmen der Umsiedlungsmaßnahme für Zauneidechsen ein artenschutzfachlicher Bericht durch den Artenschutzsachverständigen Kühnel im Oktober 2018 vorgelegt. Die Aktualität der Untersuchungen ist angesichts der vorgefundenen Tierarten und der bereits durchgeführten Artenschutzmaßnahmen sachgerecht und angemessen.

Die angesprochenen Fangzahlen der Zauneidechsen wurden in der eigens erstellten „Dokumentation der Schutzmaßnahmen für Zauneidechsen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-55 VE im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick“ von Oktober 2018 nachgewiesen. Das Abfangen der Zauneidechsen ist im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeflossen und weiterführend erläutert. Zusätzliche Ausführungen sind nicht erforderlich.

Das in der Stellungnahme befürchtete Wiedereinwandern von Zauneidechsen in den Geltungsbereich wurde von den Artenschutzsachverständigen ausgeschlossen, da es sich bei der inzwischen abgefangenen Kleinpopulation um einen isolierten Restbestand handelte und in der unmittelbaren Umgebung sich keine geeigneten Zauneidechsenhabitate befinden. Die Umgebung umfasst östlich und südlich die großflächigen Lidl- und Nettoparkplätze, westlich den Plumpengraben und nördlich den bewaldeten Bahndamm; auf diesen Flächen kommen keine Zauneidechsen vor. Die nächstgelegenen Zauneidechsen siedeln im Bereich des S-Bahnhofs Grünau, von wo aus ein einwandern aufgrund der Entfernung und der Siedlungsbarrieren nicht zu erwarten ist. Eine Abzäunung des Geltungsbereichs gegen Neueinwanderung war somit nicht notwendig.

Die Behauptung, dass die Zauneidechsen nur bis Anfang August 2018 abgefangen wurde ist falsch. In der „Dokumentation der Schutzmaßnahmen für Zauneidechsen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-55 VE im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick“ ist eindeutig formuliert, dass das Abfangen bis 15. September 2018 erfolgte und erst eingestellt wurde nachdem über längere Zeit keine Tiere mehr in den Fangeimern gefunden wurden. Diese Vorgehensweise entspricht im Übrigen

20 <https://www.biosphaerenreservat-rhoen.de/natur/sternenpark-rhoen/umweltvertraegliche-beleuchtung/>

21 https://www.bund-berlin.de/fileadmin/berlin/publikationen/Naturschutz/biologische_vielfalt/Vogelschutz_Brosch_BUND.pdf

den fachlichen Anforderungen der Ausnahmegenehmigung der Obersten Naturschutzbehörde des Landes Berlin. Die Flächen sind demnach als zauneidechsenfrei zu betrachten.

Nach Mitteilung des Artenschutzsachverständigen Klaus-Detlef Kühnel wird das durch die Oberste Naturschutzbehörde auferlegte Monitoring in der Döberitzer Heide im Jahr 2021 erfolgen und danach nochmals im Jahr 2024, um den Erfolg der Umsiedlungsmaßnahme zu überprüfen. Die Durchführung der Monitoringmaßnahme in 2020 ist somit entbehrlich.

Das Aussetzungshabitat in der Döberitzer Heide wurde unter fachkundiger Anleitung durch erfahrenes Naturschutzpersonal eingerichtet; von daher muss davon ausgegangen werden, dass die umgesetzten Tiere das neue Habitat in der Döberitzer Heide angenommen haben. Andernfalls wäre die Artenschutzmaßnahme von vornherein unzulässig und undurchführbar.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Planänderungen sind nicht erforderlich.

[2] Wird nicht berücksichtigt. Planänderungen sind nicht erforderlich. Die lediglich einzelne Erdkröte war ein Beifang im Rahmen der Zauneidechsenumsiedlung. Nach Mitteilung des Artenschutzsachverständigen Kühnel wurde das Tier in den Bereich des Grünauer Kreuzes umgesetzt, wo in einem gewissen Umfang bereits Erdkröten vorkommen. Da es sich um eine Art mit breiter Lebensraumamplitude handelt, ist ihr Überleben dort sicher anzunehmen. Im Übrigen wurde im Rahmen der eigens durchgeführten Amphibienerfassungen bei mehreren jahreszeitlichen Begehungen durch Amphibienspezialisten keine Amphibien und somit auch keine Erdkröten im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nachgewiesen. Von daher ist der Geltungsbereich fachlich begründet als frei von Erdkröten zu betrachten.

[3] Das Abfangen der Zauneidechsen erfolgte auf all jenen Flächen, wo Zauneidechsen nachgewiesen oder vermutet wurden. Von daher unterlag das Abfangen nicht wie in der Stellungnahme behauptet fachlichen Einschränkungen. Tiere dort abzufangen, wo keine vermutet werden ist unsinnig. Weiterhin wurde das Abfangen und Umsetzen der Zauneidechsen in die Döberitzer Heide auf Grundlage des Genehmigungsbescheids der Obersten Naturschutzbehörde des Landes Berlin durchgeführt. Ein versehentlich im Rahmen von bauvorbereitenden Bodenarbeiten zerstörtes Teilhabitat der Zauneidechsen wurde durch die Herstellung eines Ersatzhabitats seitens des Bauherrn kurzfristig wiederhergestellt. Die Oberste Naturschutzbehörde, die über das Versehen unterrichtet wurde, hat dieser Kompensation zugestimmt. Das seitens BLN vermutete gerichtliche Verfahren gegen den Bauherrn gab es auch nicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

[4] Wird nicht berücksichtigt. Die Arterfassungen und die vorgezogenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen entsprechen den üblichen artenschutzfachlichen Anforderungen und wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde des Bezirks Treptow-Köpenick und der Obersten Naturschutzbehörde Berlin abgestimmt. Für die Umsetzung der streng geschützten Zauneidechsen wurde eine gesonderte artenschutzfachliche Ausnahmegenehmigung erteilt. Die durchgeführten Untersuchungen für Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien umfassen den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, mithin auch die genannten Flächen und die verbliebene Bauruine. Die von BLN geforderte erneute Untersuchung würden zu keinen anderen Ergebnissen führen und sind daher nicht verhältnismäßig und nicht erforderlich.

[5] Die fachgutachterlich festgelegten 3-fach-Kästen für Mauersegler wurden bereits 2015/2016 an den sanierten Gebäuden angebracht. Sie entsprechen den Vorgaben der „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“. Die Verordnung wurde erst in 2019 geändert, sodass hieraus kein rückwirkender Handlungsbedarf für bereits durchgeführte Maßnahmen resultiert.

[6] Wird nicht berücksichtigt. Planänderungen sind nicht erforderlich. Den genannten Teilplänen wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan soweit wie möglich gefolgt, indem umfangreiche Begrünungen wie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, die Anlage von Wiesen und Rasen sowie Dachbegrünungen vorgesehen werden. Die Behauptung, dass sich der Anteil an begrünten Flächen gegenüber dem Bestand verringert ist falsch, da die überbaubaren festgesetzten Grundflächen der Bestandsbebauung entsprechen und somit der Anteil an begrünbaren Flächen in etwa gleichbleibt. Da sich der Geltungsbereich im Innenbereich befindet wurden dem Innenbereich entsprechende Begrünungen vorgesehen, deren gärtnerische Pflege zum Erhalt erforderlich ist. Insbesondere die festgesetzten Baumanpflanzungen werden als alterungsfähige Vegetation wichtige Funktionen für den Naturhaushalt und die Klimafunktion übernehmen. Der Plumpengraben bleibt als Biotopverbindungskorridor am Gewässer erhalten und wird durch Aufweitung der begleitenden Grünstrukturen entwickelt.

[7] Wird nicht berücksichtigt. Planänderungen sind nicht erforderlich. Mit Umnutzung der im Bestand bereits weitgehend bebauten Innenbereichsflächen in der Nähe zum S-Bahnhof Grünau wird ein wesentlicher Beitrag zum flächensparenden Bauen geleistet. Es werden keine vorhergehend unbebauten Flächen oder unberührte Außenbereichsflächen in Anspruch genommen, wodurch nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt von vornherein weitestgehend vermieden werden. Damit entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie. Hierzu tragen auch die geplanten extensiven Dachbegrünungen bei, die sich positiv auf den Naturhaushalt auswirken und u.a. der Wasserrückhaltung dienen. Die von der BLN vorgeschlagene einfache intensive Dachbegrünung, die nach Untersuchungen des BfN noch insektenfreundlicher wäre, ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da der naturschutz- und artenschutzfachliche Ausgleich auch ohne diese Maßnahme erreicht wird. Zudem bieten die nicht überbaubaren begrünten Flächen der Freianlagen vielfältige Lebens- und Jagdhabitats für Insekten, Vögel- und Fledermäuse, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Populationen nicht zu erwarten ist.

[8] Die Überdeckung der Tiefgaragen mit einer mindestens 0,6 m starken Erdschicht dient der Mindestbegrünung und der Rückhaltung des Niederschlagswassers. Die durchzuführenden Anpflanzungen werden die geringe Substrathöhe über den Tiefgaragen berücksichtigen, hierbei werden laut des erstellten Freianlagenplans in erster Linie Rasen und Grasfluren angelegt. Baumanpflanzungen sind über den Tiefgaragen nur in geringem Umfang und überwiegend in Bereichen, bei denen durch die Geländemodulation eine höhere Überdeckung erreicht werden kann, geplant. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird geprüft, ob die vorgesehenen Baumpflanzungen aus den Tiefgaragenbereichen herausgerückt werden können. Auf den Freiflächen und auch in den Stellplatzbereichen sollen eine größere Anzahl Bäume angepflanzt werden, was durch die entsprechenden textlichen

Festsetzungen gesichert ist. Die beigelegte Baumliste enthält die geforderten großkronigen heimischen Baumarten.

[9] Der geplanten Bebauung liegt der Beschluss des Bezirks Treptow-Köpenick zu Grunde, die örtliche Innenbereichs- und der Wohnungsbauentwicklung zu fördern. Dieser Zielsetzung wird Vorrang vor der Erhaltung des Altbaumbestandes im Bereich der Stadtvillen eingeräumt. Dennoch werden die Habitatansprüche von Fledermäusen und Vögeln soweit wie möglich berücksichtigt, indem innerhalb des neuen Wohnquartiers begrünte Freiflächen angelegt und Bäume und Sträucher neu angepflanzt werden. Zudem wird ein Teil des Altbaumbestands erhalten und die Biotopvernetzung entlang des Plumpengrabens wird gesichert.

Der Baum Nr.75 (Linde) befindet sich im Bereich der festgesetzten Stellplatzanlage vor Gebäude 8. Im Rahmen der bereits durchgeführten Sanierung der Gebäude und der Einrichtung der Stellplätze wurde die Linde einschließlich Kronentraufbereich erhalten.

[10] Wurde teilweise berücksichtigt. Die durchgeführte Baumbilanzierung umfasste alle geschützten Bäume, um der Baumschutzverordnung Berlin gerecht zu werden. Diese Vorgehensweise ist in der Eingriffsbilanzierung in Anlage 4 der Umweltprüfung ausführlich dargestellt. Aus der Bilanzierung der Bäume (Anlage 4, Seite 3 des Fachgutachtens Umweltprüfung) wird ersichtlich, dass durch die anrechenbaren Maßnahmen der erforderliche Baumausgleich erfüllt wird. Die ermittelte Wertpunktzunahme von 107,3 Punkten übersteigt den Wertpunktverlust von 63 Punkten deutlich. Eine Nachbilanzierung des Totholzbaumes und der 5 untermaßigen Bäume ist nicht erforderlich, da erkennbar ist, dass sich dadurch das positive Bilanzergebnis nicht mehr verändern würde. Ein zusätzlicher Baumausgleich ist nicht erforderlich.

Für die Fällung aller geschützten Bäume werden vom Bauherrn rechtzeitig Ausnahmegenehmigungen gemäß Baumschutzverordnung eingeholt. Dies betrifft alle Bäume mit mindestens 80 cm Stammumfang sowie mehrstämmige Bäume mit mindestens 50 cm Stammumfang. Das geforderte Nachmessen der Bäume ist aufgrund der positiven Baumbilanz nicht mehr erforderlich.

[11] Wurde berücksichtigt. Im Fachgutachten Umweltprüfung, Seite 48 wird bereits dargelegt, dass alle Einzelbäume und Baumgruppen während der Bauphase nach DIN 18920 durch Einzelstammschutz oder Schutzzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen sind. Dies umfasst auch die Kronen- und Wurzelbereiche. Lediglich für den nördlich anschließenden Gehölzbestand des Bahndamms soll die Anwendung von Flatter- oder Absperrband möglich sein, da diese Bereiche außerhalb der Baufelder liegen und voraussichtlich nur in geringen Umfang von den Baumaßnahmen betroffen sind.

[12] Wird zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht werden bereits Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Bäume während der Wasserhaltungsmaßnahme beschrieben. Sollten Anhaltspunkte für etwaige Schädigungen an Bäumen festgestellt werden, werden frühzeitig geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie die gezielte Wässerung der Bäume durchgeführt.

[13] Wurde berücksichtigt. Die beiden Konzepte für Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse lagen den Auslegungsunterlagen des Jahres 2020 bei. Die Umset-

zung des ersten Konzepts für die beiden in den Jahren 2015/2016 sanierten Hotelgebäude wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und nach Durchführung der Behörde angezeigt.

[14] Wird nicht berücksichtigt. Der Pumpengraben bleibt als Fließgewässer erhalten und wird im Hinblick auf seine Biotopverbundfunktion entwickelt. Der angesprochene Bahndamm befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs. Da am Bahndamm keine Nutzungsänderungen zu erwarten sind, werden seine waldartigen Bestände ebenfalls wie bisher Biotopfunktionen erfüllen werden. Bei der angesprochenen „Grünfläche“ zwischen dem Lidl-Markt und den beiden sanierten Hotelgebäuden handelt es sich um eine Ruderalfläche, die laut den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bebaut werden soll. Die Ruderalflur und die geplante Bebauung sind in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bereits berücksichtigt. Von daher ist die geforderte Anpassung nicht erforderlich.

[15] Wird nicht berücksichtigt. Die genannten Zauneidechsen, Amphibien und Reptilien sind als europäisch geschützte Arten nicht Gegenstand der Eingriffsregelung, sondern der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nach §§ 44 und 45 BNatSchG. Im Ergebnis dieser Prüfung wurden umfangreiche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, wodurch Tier- und Lebensraumverluste vermieden und ausgeglichen werden. Die Zauneidechsen wurden schon 2018 umgesiedelt. Die befürchtete Neueinwanderung von Zauneidechsen und Amphibien kann aufgrund der Expertise der Sachverständigengutachten ausgeschlossen werden. Eine Neubewertung der artenschutzfachlichen Sachverhalte ist daher nicht erforderlich.

[16] Wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Empfehlung zur Verwendung von insektenfreundlichen Lampen befindet sich bereits im Fachgutachten Umweltprüfung, Seite 49.

[17] Wird nicht berücksichtigt. Eine Empfehlung zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen befindet sich im Fachgutachten auf Seite 49. Großflächig verglaste und/oder spiegelnde Außenfassaden sind gemäß städtebaulichen Entwurfs nicht geplant. Eine entsprechende textliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

3.5 Eingeschränkte Betroffenenbeteiligung

1. Straßenbaulastträgerwechsel

Nach der Sanierung des Abschnittes der Bundesstraße B 96a Süd von der Grünbergallee bis Adlergestell wird unter Zugrundelegung der Vereinbarung nach dem Prüfbericht des Bundesrechnungshofes vom 7. Juli 1999 die Festsetzung der Ortsdurchfahrt dieses Streckenabschnitts erforderlich, da infolge der Bebauung anliegender Grundstücke und durch Anbindung von Grundstücken (Erschließungsfunktionen) die bis dato vorhandene freie Strecke der Bundesstraße (Baulast Bund) die gesetzlichen Voraussetzungen als freie Strecke gemäß § 5 FStrG nicht mehr erfüllt.

Mit Festsetzung der Ortsdurchfahrt wird das Land Berlin, vertreten durch den Bezirk Treptow-Köpenick (SGA), gemäß § 5 Abs. 2 FStrG Träger der Straßenbaulast für den o.g. Abschnitt der Bundesstraße. Gemäß § 6 Abs. 1 FStrG gehen bei einem Straßenbaulastträgerwechsel das Eigentum des bisherigen Trägers der Straßenbaulast (Autobahn GmbH des

Bundes) an der Straße und an den zu ihr gehörigen Anlagen sowie alle Rechte und Pflichten, die mit der Straße in Zusammenhang stehen, ohne Entschädigung auf den neuen Träger der Straßenbaulast über.

Im Bereich Straße Am Falkenberg und gewidmete nicht genutzte Bahnfläche grenzt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans 9-55 VE einerseits unmittelbar (Flur 189, Flurstück 365, Bundesstraßenverwaltung) bzw. nicht unmittelbar (Flur 190, Flurstück 122, DB Netz AG) an der künftigen Ortsdurchfahrt an.

Als künftiger Straßenbaulastträger für den o.g. Abschnitt der Ortsdurchfahrt wurde das Straßen- und Grünflächenamt mit Mail vom 17.12.2021 einschließlich Anlagen erneut am o.g. Planverfahren zur planungsrechtlichen Sicherung eines Wohnungsbauvorhabens beteiligt und um schriftliche Stellungnahme bis spätestens 31.01.2022 gebeten.

Stellungnahme SGA, FB Tief vom 17.01.2022

Der Baulastträgerwechsel für den betreffenden Streckenabschnitt sollte ursprünglich zum 1.01.2022 erfolgen. Tatsächlich sind Einzelheiten der Übertragung der technischen Anlagen und der Grundstücke leider weiterhin noch nicht mit der Autobahn GmbH des Bundes und SenUVK abschließend geklärt. Auch eine entsprechende Herabstufung von einer Fern- in eine Stadtstraße wurde bisher nicht im Amtsblatt für Berlin verfügt, so dass derzeit formell rechtlich weiterhin die Bestimmungen über die freie Strecke an Bundesfernstraßen gelten. Sollte es aber in absehbarer Zeit zur Festsetzung als Ortsdurchfahrt und dem Baulastträgerwechsel kommen, würden die sich insbesondere aus § 9 FStrG ergebenden Restriktionen wegfallen.

Von daher bestehen aus straßenrechtlicher Sicht zu dem vorhabenbezogenen B-Plan-Entwurf keine Einwände, sofern dem adäquaten Schutz vor Verkehrslärm in den Planungen gleichwohl Rechnung getragen wird.

Schreiben der Autobahn GmbH des Bundes vom 23.05.2022

Aufgrund der beabsichtigten Neufestsetzung der Ortsdurchfahrt der B 96a Süd von Grünbergallee bis Adlergestell und dem damit verbundenen Baulastträgerwechsel vom Bund, vertreten durch die Autobahn GmbH zum Land Berlin, kann von den geltenden Forderungen abgewichen werden.

Voraussetzung für die Abweichungen vom Anbauverbot gemäß § 9 FStrG ist die Stellungnahme SenUMVK vom 21.04.2022 als zukünftiger Baulastträger des Bauwerkes „Brücke Am Falkenberg“. Dieser Stellungnahme ist zu entnehmen, dass der zukünftige Baulastträger keine Einschränkungen durch das Vorhaben erwartet, wenn keine Nutzung und Beeinträchtigung des Grundstückes (Flurstück 365) erfolgt.

Ebenso wird vorausgesetzt, dass das BA Treptow- Köpenick, SGA als zukünftiger Baulastträger der Ortsdurchfahrt keine Einschränkungen und Beeinträchtigungen gegen das Bauvorhaben gelten macht.

Weiterhin sind die Auflagen zur Verträglichkeit der geplanten Bebauung für die Brücke Am Falkenberg einzuhalten.

Für die Brücke Am Falkenberg und den Durchlass Plumpengraben ist eine bautechnische und geodätische Beweissicherung durchzuführen. Hierfür wurde von der Vorhabenträgerin ein Konzept vorgelegt, das noch detaillierter abzustimmen ist. Zusätzlich ist ein Havariekonzept vorzulegen, welches den Handlungsablauf bei Überschreitung der Grenzwerte des geodätischen Beweissicherungskonzepts darlegt.

Schreiben SenUMVK vom 21.04.2022

Wie von V C A bereits angegeben, ist zur Unterhaltung der Brücke und Treppenanlage ein Wartungstreifen von 5,00 m erforderlich. Dieser Wartungstreifen wird aus Sicht der sich im Vorfeld abgestimmten Fachbereiche V D und V C A nicht eingeschränkt, da die Wohnbebauung außerhalb des Flurstücks 365 liegt und so eine spätere Geländeausbildung innerhalb des Flurstücks nicht einschränkt.

Abwägung

Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

2. Erhöhung Anzahl Grundschulplätze durch vorhabenbedingte Änderung im II. BA

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-55 VE beabsichtigten Festsetzungen ermöglichen die Schaffung von neuem Wohnraum (528 WE einschließlich Studentenwohnungen). Das bisherige Wohnungsbauvorhaben wurde allerdings dahingehend geändert, dass nunmehr die Anzahl der bisherigen Studentenwohnungen von 332 auf 166 (neu) reduziert wurde, so dass im Ergebnis der vorhabenbezogene Bedarf an Grundschulplätzen auf Grundlage der höheren Geschossfläche Wohnen ohne Studentenwohnen neu berechnet werden musste.

Dabei wird nicht die Anzahl der real geplanten Wohneinheiten, sondern die aus der Geschossfläche Wohnen 30.650 m² bzw. 25350 m² (neu) ohne Studentenwohnnutzung für die Bedarfsermittlung entsprechend Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge herangezogen. Im Ergebnis des o.g. Berechnungstools erhöht sich nunmehr der Bedarf an Grundschulplätzen von den bisherigen 20 auf 27 (neu).

Die bisherigen 20 Grundschulplätze sollten in Abstimmung mit dem Schulamt durch eine Erweiterung der Schule am Buntzelberg gedeckt werden. Im § 7 des Durchführungsvertrages vom 8. Juli 2020 verpflichtete sich der Vorhabenträger daher zur Übernahme der anteiligen Kosten der Erweiterung. Der durch die o.g. Änderung resultierende erhöhte Bedarf von zusätzlichen 7 Grundschulplätzen im II. Bauabschnitt muss spätestens zur vorgesehenen Umnutzung der Bestandsgebäude (Gebäude 8 und 9, gegenwärtig Hotel) abgedeckt sein.

Schreiben Schulamt vom 18. Mai 2022

Durch die Änderung des Wohnungsbauvorhabens wurde die Anzahl der bisherigen Studentenwohnungen von 332 auf 166 (neu) reduziert. Im Ergebnis des Berechnungstools erhöht sich nunmehr der Bedarf an Grundschulplätzen von den bisherigen 20 auf 27 (neu).

In der Stellungnahme des Schul- und Sportamtes vom 28.10.2019 wurde beschrieben, dass die bisherigen 20 Grundschulplätze durch eine Erweiterung der Schule am Buntzelberg gedeckt werden können. Im Durchführungsvertrag vom 8. Juli 2020 verpflichtete sich der Vorhabenträger daher zur Übernahme der anteiligen Kosten der Erweiterung. Inzwischen wurde auf dem Schulgelände ein MEB errichtet.

Die Kapazitäten der auf vier Züge erweiterten Schule am Buntzelberg gelten aktuell als ausgeschöpft.

Durch die Einrichtung der neuen dreizügigen Grundschule 09Gn07 Peenestraße/Usedomstraße zum Schuljahr 2027/28 und der Gemeinschaftsschule Adlershof 09Kn01 zum Schuljahr 2026/27 können schulorganisatorische Maßnahmen und dynamische Anpassungen der Einschulungsbereiche im gesamten Prognoseraum vorgenommen werden. Die zusätzlichen Bedarfe (weitere sieben Plätze) können dadurch gedeckt werden.

Dem durch die o.g. Änderung resultierenden erhöhten Bedarf von zusätzlichen 7 Grundschulplätzen im zweiten Bauabschnitt kann mit Umsetzung der genannten Schulbaumaßnahmen seitens dem Schul- und Sportamt zugestimmt werden.

Mail der Wohnbauleitstelle vom 24. Juni 2022

Im Ergebnis der o.g. Stellungnahme des Schulamtes wird von der Wohnbauleitstelle in der o.g. Mail bestätigt, dass mit dem Durchführungsvertrag vom 8.07.2020 auf Basis der damaligen Kostenansätze die vertraglichen Kosten für die 20 Grundschulplätze im I. Bauabschnitt vertraglich geregelt wurden. Diese müssen daher nicht an die aktuellen Kostensätze angepasst werden.

Der nun durch die o.g. Änderung resultierende Bedarf von zusätzlichen 7 Grundschulplätzen ist mit den aktuellen Baukostenzuschüssen (€ 68 700 pro Grundschulplatz) in der Nachtragsvereinbarung vertraglich zu regeln.

Abwägung

Wird berücksichtigt und wurde in der Nachtragsvereinbarung verbindlich geregelt.

4. Festsetzung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE nebst Begründung und der Entwurf der Rechtsverordnung wurden am 12. Juli 2022 (BA-Beschluss Nr. 158/22) durch das Bezirksamt beschlossen.

Mit Schreiben vom 14. Juli 2022 erfolgte das Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AG-BauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Im Ergebnis wurden mit Schreiben vom 12. September 2022 keine Beanstandungen festgestellt, so dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-55 VE gem. § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann. Die Hinweise der Senatsverwaltung wurden eingearbeitet und sind Bestandteil des Entwurfs des vorhabenbezogenen B-Plans und seiner Begründung, welcher durch das Bezirksamt mit Beschluss Nr. 202/22 vom 11. Oktober 2022 beschlossen wurde.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 17. November 2022 (Drs Nr. IX/0297; Beschluss Nr. 0168/12/22) den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE nebst Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen.

Die Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-55 VE wurde am 29. November 2022 durch das Bezirksamt beschlossen und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 7. Dezember 2022, Seite 663 verkündet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-55 VE ist seit dem 8. Dezember 2022 rechtsverbindlich.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln) in der Fassung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1166)

Aufgestellt: Berlin, Juni 2022

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt

gez. Claudia Leistner
Bezirksstadträtin

gez. Sabine Tillack
Leiterin
Fachbereich Stadtplanung

C. Anhang:

1. Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 1

(1) Auf der Fläche für Wohnen sind zulässig:

- Wohnungen,
- Räume für freie Berufe.

Davon ausgenommen ist das Gebäude 1. Hier sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- das Wohnen nicht störendes Gewerbe,
- Kindertagesstätte.

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 eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen durch vortretende Gebäudeteile in dem gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 8 zulässigen Umfang zulässig.

(3) Auf der Fläche für Wohnen darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 entspricht.

(4) Auf der Fläche für Wohnen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Gebäude 4 bis 7 jeweils ein weiteres Geschoss oberhalb des vierten Vollgeschosses zulässig, welches kein Vollgeschoss ist.

(5) Auf der Fläche für Wohnen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Gebäude 2, 3, 8 und 9 keine weiteren Geschosse oberhalb des fünften Vollgeschosses zulässig. Auf der Fläche für Wohnen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Gebäudes 1 keine weiteren Geschosse oberhalb des dritten und vierten Vollgeschosses zulässig.

(6) Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche in den Gebäuden 4, 5, 6 und 7 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

(7) Bei Gebäude 2 ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (Balkone, Erker, Veranden, Freitreppen) bis zu 2,20 m vor die Baugrenze zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

(8) Bei den Gebäuden 4 bis 7 ist ein Vortreten von Terrassen im Erdgeschoss bis zu der Linie zur Abgrenzung von Abweichungen gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 Baunutzungsverordnung zulässig.

(9) Auf der Fläche für Wohnen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen.

(10) Auf der Fläche für Wohnen sind die Flächen zwischen den Punkten AA, AB, AC, AD, AE, AA sowie zwischen den Punkten AF, AG, AH, G, AI, AJ, AF als begrünte und begehbare Flächen mit Kinderspielfeld anzulegen und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(11) Auf der Fläche für Wohnen und der Fläche für uferbegleitende Gewässerrandstreifen sind beiderseits des Plumpengrabens in einem Abstand von jeweils 7 m gemessen von der Mittelwasserlinie des Plumpengrabens Nebenanlagen unzulässig.

(12) Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die zwischen den Punkten H I J K, R S L, W X, BA, BB, BC, BD, CA CB, CC, CD, CE, CF, CG sowie DA, DB, DC, DD, DE, DF, DG orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R_{w,res}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten und 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.

Dies gilt auch für Außenbauteile, die oberhalb des 4. Vollgeschosses zur Linie XY orientiert sind.

Die Bestimmung der erf. R_{w,res} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 04. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von 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 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2014, zu berechnen.

(13) Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur zwischen den Punkten R S L, W X, BA, BB, BC, BD, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG sowie DA, DB, DC, DD, DE, DF, DG orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in 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.

Dies gilt auch für Aufenthaltsräume, die oberhalb des 4. Vollgeschosses zur Linie XY orientiert sind.

(14) Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Wohnungen entlang der Linie HIJK mindestens ein Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu drei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens zwei Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen) mit Fenstern von der lärmbelasteten Seite abgewandt sein.

(15) Zum Schutz vor Gewerbelärm sind in den Gebäuden 3 und 4 Fenster in den Außenwänden von zu den Linien LMNOP sowie TUV orientierten Aufenthaltsräumen nur als Festverglasung unter

Wahrung einer ausreichenden Lüftung auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

(16) Auf der Fläche für Wohnen sind die Flächen für Tiefgaragen mit einer Erdschicht von mindestens 0,60 m zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Fahrradabstellanlagen, Kinderspielflächen und Wegeflächen überdeckt werden.

(17) Auf der mit E gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu ersetzen.

(18) Auf der Fläche für Wohnen ist je angefangene 310 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter, hochstämmiger Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(19) Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein heimischer, hochstämmiger, großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.

(20) Auf der Fläche für Wohnen sind Dachflächen als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung bis zu 5% anzulegen. Mindestens 50% der festgesetzten Grundfläche der Gebäude 1 bis 7 sind extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Festsetzung gilt nicht für die Bestandsgebäude 8 und 9.

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

(22) Die Fläche zwischen den Punkten ABCDA ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(23) Die privaten Verkehrsflächen (Privatstraße) sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(24) Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(25) Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten F und G ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 16, 17, 18, 19 und 20 wird die Verwendung der Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 08.08.2018 empfohlen.

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich liegt in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Sechs Siedlungen der Berliner Moderne“ – Teilbereich „Gartenstadt Falkenberg von Bruno Taut“.

2. Pflanzliste zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-55 VE

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 16, 17, 18, 19 und 20 wird die Verwendung der Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 08.08.2018 empfohlen

Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula (großkronig)	Sand-Birke
Carpinus betulus (großkronig)	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus excelsior (großkronig)	Gemeine Esche
Fagus sylvatica (großkronig)	Rotbuche
Juglans regia (großkronig)	Echte Walnuss
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Steileiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata (großkronig)	Winter-Linde
Ulmus laevis (großkronig)	Flatterulme
Ulmus minor (großkronig)	Feldulme

Obstbäume

Cydonia oblonga `Constantinopler	Apfelquitte
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus domestica `Alkmene'	Apfel-Sorte
Malus domestica `Goldparmene'	Apfel-Sorte
Malus domestica `Jakob Lebel'	Apfel-Sorte
Malus domestica `Roter Boskoop'	Apfel-Sorte
Malus domestica `Roter Eiserapfel'	Apfel-Sorte
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus avium `Büttners Rote Knorpelkirsche'	Kirsch-Sorte
Prunus avium `Schneiders späte Knorpelkische'	Kirsch-Sorte
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus domestica `Hauszwetschge'	Pflaumen-Sorte
Prunus domestica `Wangenheimer	
Frühzwetschge	Pflaumen-Sorte

Sträucher

Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Rhamnus cathartica	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Dachbegrünungspflanzen

Kräuter

Agrostis capillaris	Rot-Straußgras
Allium montanum	Berglauch
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Anthemis tinctoria	Färber-Kamille
Arenaria serpyllifolia	Quendelblättriges Sandkraut
Biscutella laevigata	Glatte 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, Berg-Jasione
Legusia speculum-verteris	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	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Tripmadam, Felsen-Fetthenne

<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spurium</i>	Kaukasus-Fetthenne
<i>Silene nutans</i>	Nickendes Leimkraut
<i>Silene vulgaris</i>	Gemeines Leimkraut
<i>Thymus pulegioides</i>	Gewöhnlicher Thymian
<i>Thymus serpyllum</i>	Sand-Thymian
<i>Trifolium arvense</i>	Hasen-Klee
<i>Veronica teucrium</i>	Großer Ehrenpreis

Gräser

<i>Briza media</i>	Zittergras
<i>Cares flacca</i>	Blaugrüne Segge
<i>Corynephorus canescens</i>	Silbergras
<i>Deschampsia flexuosa</i>	Draht-Schmiele
<i>Festuca brevipila</i>	Rauhblatt-Schwingel
<i>Festuca ovina</i>	Schaf-Schwingel
<i>Festuca pallens</i>	Blasser Schafschwingel
<i>Koeleria glauca</i>	Kleine Kammschmiele
<i>Luzula campestris</i>	Feld-Hainsimse
<i>Melica ciliata</i>	Wimper-Perlgras
<i>Phleum phleoides</i>	Steppen-Lieschgras
<i>Poa compressa</i>	Platthalm-Rispengras