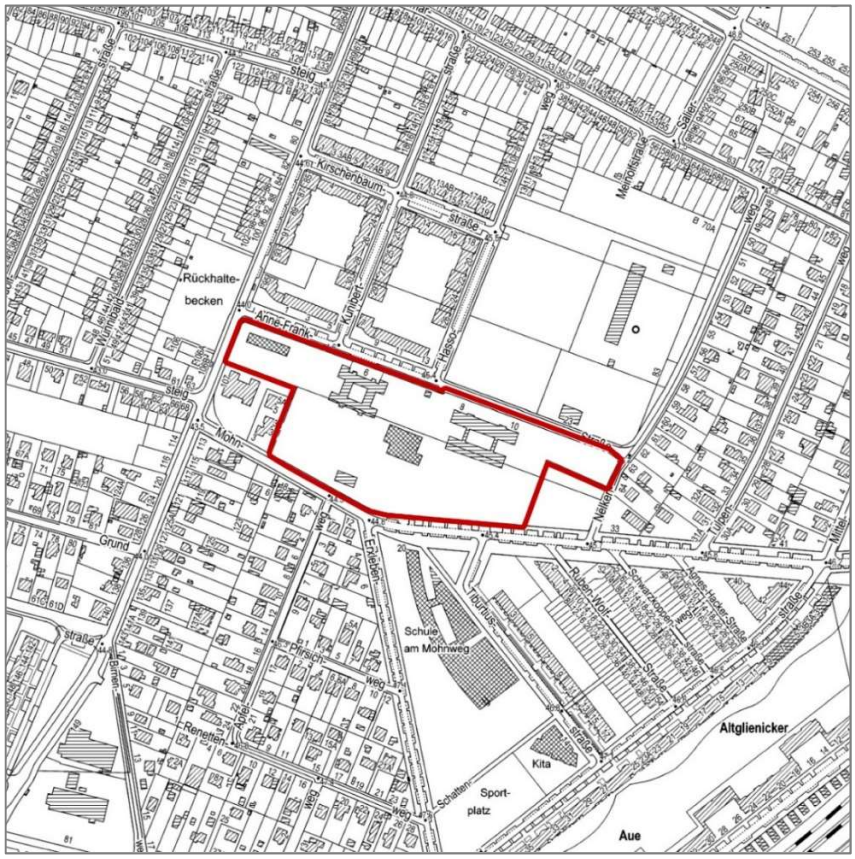
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

BERLIN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-56 VE

für das Grundstück Anne-Frank-Straße 6/10
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

September 2024

Inhalt **Seite**

A.	BEGRÜNDUNG	9
I.	PLANUNGSGEGENSTAND	9
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	9
2.	Beschreibung des Plangebietes	9
2.1	Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	9
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	11
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	11
2.4	Geltendes Planungsrecht	11
2.5	Verkehrserschließung	12
2.5.1	Individualverkehr	12
2.5.2	Öffentlicher Personennahverkehr	12
2.5.3	Fuß- und Radverkehr	13
2.6	Technische Infrastruktur	13
2.6.1	Versorgungsanlagen	13
2.6.2	Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen	14
2.7	Denkmalschutz	15
2.8	Altlasten	15
3.	Planerische Ausgangssituation	15
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	15
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm 2007(LEPro 2007)	16
3.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtraum (LEP HR)	16
3.2	Flächennutzungsplan von Berlin (FNP)	16
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	17
3.4	Stadtentwicklungsplanungen (StEP)	19
3.4.1	Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030	19
3.4.2	Stadtentwicklungsplan Zentren 2030	19
3.4.3	Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe)	19
3.4.4	Stadtentwicklungsplan Klima 2.0	20
3.4.5	Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung, Fernwärmeversorgung	21
3.4.6	Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030	22
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	22
3.5.1	Planwerk Südostraum Berlin - Entwicklung zwischen Innenstadt und BBI	22
3.5.2	Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023	22
3.5.3	Luftreinhalteplan Berlin 2019 – 2. Fortschreibung	23
3.5.4	Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK 2030)	23
3.6	Sonstige vom Bezirk beschlossenen städtebauliche Planungen	24
3.6.1	Bereichsentwicklungsplanungen – BEP	24
3.6.1.1	Soziales Infrastrukturkonzept SIKo 2016 (Stand Dezember 2017), Teil-BEP	24
3.6.1.2	Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks Treptow-Köpenick, Teil-BEP	24
3.6.2	Radwegekonzept Treptow Köpenick 2010, Teil-BEP	25
3.7	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	25
3.8	Leitlinie des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung"	25
3.9	Kooperationsvereinbarung des Landes Berlin mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlin	27
3.10	Leitplan Altglienicke	27
3.11	Sonstiges / Fachgutachten	28
3.11.1	Verkehrstechnische Untersuchung	28
3.11.2	Schalltechnische Untersuchung	29

4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	30
5.	Vorhaben	33
5.1	Vorhabengrundstück	33
5.2	Bebauungskonzept	33
5.3	Grün- und Freiflächenplan	34
5.4	Energie- und Klimaschutzkonzept	35
5.5	Verkehrskonzept/innere Erschließung	36
II.	UMWELTBERICHT NACH ANLAGE 1 ZU §§ 2 ABS. 4 und 2a BAUGB	38
1.	Einleitung	38
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	39
1.1.1	Intention des Plans	39
1.1.2	Angaben zum Vorhabenstandort	39
1.1.3	Art des geplanten Vorhabens – Beschreibung der Festsetzungen des vohabenbezogenen Bebauungsplans	41
1.1.4	Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	42
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange	43
1.2.1	Rechtliche Grundlagen	43
1.2.1.1	Bauplanungsrecht	43
1.2.1.2	Naturschutzrecht	44
1.2.1.3	Bodenschutzrecht	46
1.2.1.4	Wasserrecht	46
1.2.1.5	Immissionsschutzrecht	47
1.2.1.6	Umweltschadensgesetz	48
1.2.1.7	Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO)	48
1.2.2	Übergeordnete Planungen und Fachpläne	49
1.2.2.1	Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm (LaPro)	49
1.2.2.2	Landschaftsplan	51
1.2.2.3	Stadtentwicklungsplan Klima 2.0	51
1.2.2.4	Lärmminderungsplanung Berlin, Lärmaktionsplan (2019-2023)	52
1.2.2.5	Luftreinhalteplan für Berlin – 2. Fortschreibung	52
1.2.2.6	Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK 2030)	53
1.2.2.7	Flächennutzungsplan Berlin	54
2.	Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen	54
2.1	Räumlicher Untersuchungsumfang, angewandte Untersuchungsmethodik	54
2.1.1	Untersuchungsrahmen	54
2.1.2	Untersuchungsmethodik	55
2.2	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	56
2.2.1	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung (Wohnumfeld, Erholung, Familien-/Kinderfreundlichkeit)	56
2.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt / Schutzgebiete	57
2.2.3	Schutzgut Boden / Altlasten	62
2.2.4	Schutzgut Wasser	62
2.2.5	Schutzgut Klima / Luft	64

2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild 65
2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 66
2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 66
2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 67
2.4.1 Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens 67
2.4.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit einschließlich der Auswirkungen infolge der Art und der Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen 67
2.4.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 71
2.4.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt 71
2.4.3.2 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 74
2.4.4 Schutzgut Boden / Altlasten 74
2.4.5 Schutzgut Wasser 75
2.4.6 Schutzgüter Klima / Luft einschließlich der Auswirkungen infolge des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels 77
2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild 78
2.4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 79
2.4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 79
2.4.10 Auswirkungen infolge der Art und der Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung 80
2.4.11 Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt 80
2.4.12 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und eingesetzten Stoffe 80
2.5 Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB 80
2.5.1 Präambel zur Eingriffsbewertung und -bilanzierung 82
2.5.2 Eingriffsbewertung und -bilanzierung 83
2.5.3 Artenschutzrechtliche Bewertung 94
2.5.4 Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG und § 28 NatSchGBln 101
2.5.5 Baumschutzverordnung 101
2.5.6 Wald nach LWaldG 101
2.5.7 Geplante Maßnahmen 101
2.5.7.1 Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 101
2.5.7.2 Regelungen im Durchführungsvertrag 103
2.5.7.3 Bauzeitenregelung und Baudurchführung 103
2.5.7.4 Vermeidung von Emissionen, Abfällen und Abwasser und Energieeffizienz 104
2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl 104
2.6.1 Nutzungsalternativen 104
2.6.2 Konzeptalternativen 104
3. Zusätzliche Angaben 105
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 105
3.2 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden 105

3.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) 105
3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung 105

III. PLANINHALT UND ABWÄGUNG 108
1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt, Grundzüge der Abwägung 108
1.1 Ziele der Planung, Grundzüge der Abwägung 108
1.2 Wesentlicher Planinhalt 108
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan 109
3. Begründung der Festsetzungen 109
3.1 Art der baulichen Nutzung 109
3.2 Maß der baulichen Nutzung 111
3.2.1 Zulässige Grund- und Geschossfläche 111
3.2.2 Überschreitung der Orientierungswerte für die Geschossflächenzahl 111
3.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß, Höhe der baulichen Anlagen 116
3.2.4 Ermittlung der zulässigen Geschossfläche 117
3.2.5 Abweichende Bestimmungen zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche 118
3.2.6 Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen 119
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche 120
3.4 Weitere Arten der Nutzung 122
3.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche 122
3.4.2 Flächen für Nebenanlagen 122
3.5 Immissionsschutz/Klimaschutz 123
3.5.1 Klimaschutz/Förderung erneuerbarer Energien 123
3.5.2 Immissionsschutz 123
3.6 Grünfestsetzungen 126
3.7 Sonstige Festsetzungen 129
3.8 Durchführungsvertrag 132
3.9 Hinweise 132
3.10 Pflanzlisten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-56 VE vom 11. März 2021 132
3.11 Flächenbilanz 134
3.12 Durchführungsvertrag 134
4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange 137
4.1 Öffentliche Belange 137
4.1.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) 137
4.1.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) 142
4.1.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) 143
4.1.4 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) 145
4.1.5 Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) 145
4.1.6 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB) 145
4.1.7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) 146
4.1.8 Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB) 147
4.1.9 Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie, einschließlich der Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e) BauGB) 147
4.1.10 Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) 147

4.1.11 Ergebnisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) 149
4.2 Private Belange 149
4.2.1 Eigentums- und Eigentümerrechte 149
4.2.2 Interessen von Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzern und den privaten Belangen der Nachbarn im Umfeld 150

IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 151
1. Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange 151
2. Verkehrliche Auswirkungen 151
3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung 152
4. Auswirkungen auf das Allgemeinwohl und soziale Infrastrukturen 152
5. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur 153

V. VERFAHREN 153
1. Mitteilung der Planungsabsicht 153
2. Aufstellungsbeschluss 154
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 154
4. Erster Änderungsbeschluss 155
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 156
6. Zweiter Änderungsbeschluss 156
7. Dritter Änderungsbeschluss 157
8. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 157
9. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 202
10. Erklärung der Planreife für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-56 VE 255
11. Anzeige nach § 6 Abs. 2 AGBauGB 255
12. Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB 256
13. Festsetzung 256

B. RECHTSGRUNDLAGEN 257

C. ANHANG 258
1. Textliche Festsetzungen 258
2. Pflanzliste zum Bebauungsplan vom 11. März 2021 261

Abbildungsverzeichnis ..... Seite

Abbildung 1: Schematisches Bebauungskonzept des Vorentwurfs 31
Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf Moderson & Freiesleben 32
Abbildung 3: Bebauungskonzept 33
Abbildung 4: Stadträumliche Lage des Plangebietes 40
Abbildung 5: Untersuchungsräume der einzelnen Schutzgüter 55
Abbildung 6: Schwarzplan mit Umgebungsbebauung 113

Tabellenverzeichnis ..... Seite

Tabelle 1: Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen 34
Tabelle 2: Flächenbilanz und überbaubare Flächen 42
Tabelle 3: Brutvögel im Plangebiet 58
Tabelle 4: Schutzgutbezogene Übersicht über die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen 81
Tabelle 5: Bestandsbewertung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere 84
Tabelle 6: Bestandbewertung für das Schutzgut Boden 86
Tabelle 7: Bestandsbewertung für das Schutzgut Wasser 86
Tabelle 8: Bestandsbewertung für das Schutzgut Klima 87
Tabelle 9: Bestandsbewertung für das Schutzgut Luft 88
Tabelle 10: Bestandsbewertung für das Schutzgut Landschaftsbild 88
Tabelle 11: Bewertung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere nach dem Eingriff 89
Tabelle 12: Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft nach dem Eingriff 90
Tabelle 13: Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild nach dem Eingriff 92
Tabelle 14: Baukörperbezogene Grund- und Geschossfläche 111
Tabelle 15: Baukörperbezogene Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen 117
Tabelle 16: Pflanzlisten 132
Tabelle 17: Flächenbilanz 134

A. BEGRÜNDUNG
I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass der Planaufstellung ist die Realisierung eines Wohnungsbauvorhabens auf dem Grundstück Anne-Frank-Straße 6/10 zur Umsetzung der Wohnungsbaustrategie des Landes Berlin. Die Planerforderlichkeit ergibt sich somit aus dem bestehenden Wohnraummangel sowie des prognostizierten Bevölkerungswachstums in Berlin und der daraus resultierenden Notwendigkeit, die für die geplante überwiegende Wohnnutzung erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Für die Realisierung des Vorhabens erfolgte deshalb auch die Vergabe von landeseigenen Flächen an ein städtisches Wohnungsbauunternehmen. Für die angestrebte städtebauliche Neuordnung des gegenwärtig brachliegenden Grundstückes und die planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung von Wohnflächen ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Mit Schreiben vom 29. Mai 2018 hat die Vorhabenträgerin, die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, die Umstellung des aufgestellten Bebauungsplan 9-56 in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-56 VE beantragt. Die Vorhabenträgerin ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB bereit und in der Lage, das Vorhaben durchzuführen.

Die Vorhabenträgerin, die HOWOGE, beabsichtigt in Abstimmung mit dem Bezirk Treptow-Köpenick, ca. 580 Wohnungen in 14 Gebäuden mit einer überwiegenden Wohnnutzung inklusive einer integrierten Kindertagesstätte mit insgesamt 4 bis 7 Vollgeschossen zu errichten, die gemäß Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung auch mindestens 30 % der zu realisierenden Wohngeschossfläche als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum umfassen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens 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. Es hat einerseits Auswirkungen auf die überbezirkliche Verkehrsplanung gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB. Andererseits ist 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 AG-BauGB. 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 Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt südlich des Ortskerns Altglienicke in Nähe des Eisenbahnaußenrings. Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 2,9 ha und wird begrenzt im:

- Norden durch die Anne-Frank-Straße
- Osten durch den Nelkenweg
- Südosten durch die Interkulturellen Gärten Altglienicke
- Süden durch den Mohnweg

- Südwesten durch ein Wohngrundstück mit zwei Wohnhäusern und einer sozialen Einrichtung
- Westen durch die Ortolfstraße

Der Bereich nördlich der Anne-Frank-Straße ist durch das Nebeneinander von Wohnnutzung, einer großen Freifläche sowie einem Heizwerk (Heizwerk Nelkenweg) geprägt.

Die Wohnsiedlung zwischen Hassoweg und Ortolfstraße wurde in den 1990er Jahren im Geschosswohnungsbau in teilweise offener Blockrandbauweise mit bis zu fünf Vollgeschossen errichtet.

Nördlich der Anne-Frank-Straße, zwischen dem Heizwerk am Nelkenweg und dem Hassoweg, wurden im Jahr 2023 mehrere Wohngebäude mit fünf Vollgeschossen fertiggestellt.

Das Heizwerk am Nelkenweg ist Bestandteil eines dezentralen Versorgungsnetzes mit Blockheizkraftwerken der Vattenfall Europe AG. Das Heizwerk ist in einem eingeschossigen, vom Nelkenweg zurückgesetzten Hallenbau untergebracht. Gebietsprägend wirken dabei vor allem zwei Schornsteine, einer davon in Ziegelbauweise sowie ein Mobilfunkmast als vertikale Dominanten. An der Anne-Frank-Straße befindet sich auf dem südlichen Heizwerkgelände ein zweigeschossiges Hallengebäude, das durch einen Handwerksbetrieb (Glaserei) genutzt wird.

Die Grundstücke östlich des Nelkenwegs sind mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Die im Südosten an das Plangebiet angrenzenden gärtnerisch genutzten Interkulturellen Gärten sind mit Gartenlauben bebaut, jedoch nicht durchparzelliert.

Der Bereich südlich des Mohnwegs ist westlich der Erxlebenstraße durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung geprägt.

Östlich der Erxlebenstraße beginnt das so genannte Kölner Viertel, das seit Mitte der 1990er Jahre sukzessive zwischen dem Mohnweg und dem Weidenweg südlich der S-Bahntrasse entstanden ist. Hier befindet sich die Grundschule am Mohnweg mit zwei Spielfeldern, einer Rennbahn und einer Weitsprunganlage sowie einer Kindertagesstätte. Östlich an die Gemeinbedarfseinrichtungen angrenzend befinden sich insgesamt vier langgetreckte Reihenhauszeilen in zwei- bis viergeschossiger Bauweise. Entlang der gesamten Sieboldstraße, die mit dem Mohnweg und der Erxlebenstraße ein Dreieck bildet, wurde an der Südseite eine straßenbegleitende fünfgeschossige riegelartige Wohnbebauung errichtet.

Bei der sozialen Einrichtung im Bereich Mohnweg/Ortolfstraße, im Südwesten an das Plangebiet angrenzend, handelt es sich um ein ehemaliges dreigeschossiges Bürogebäude, das mittlerweile als Wohnheim für minderjährige unbegleitete Flüchtlinge genutzt wird. In den östlich angrenzenden jeweils dreigeschossigen Wohngebäuden befinden sich insgesamt fünf Wohnungen.

Der Bereich westlich der Ortolfstraße ist durch eine ein- bis zweigeschossige Einfamilien- und Reihenhausbebauung geprägt. In westlicher Verlängerung der Anne-Frank-Straße befindet sich eine Regenrückhaltefläche.

Der westlich vom Plangebiet gelegene Landschaftspark Rudow-Altglienicke (12 ha) gilt als überörtliche landschaftsräumliche Verbindung (in der auch der Mauerweg verläuft) und für die Bewohner Altglienickes als Naherholungsangebot. Er ist über die angrenzende, naturnahe Grünanlage Gerosteig (1,9 ha) als attraktive und großzügige Wegeverbindung zu erreichen.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Alle im Plangebiet gelegenen Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Eigentümerin und Vorhabenträgerin ist die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet ist als ehemaliger Infrastrukturstandort vorgeprägt. Der ursprünglich vorhandene Schulbau der Anne-Frank-Oberschule wies bis zu vier Geschosse auf, die Kita, die Schulsporthalle und das Technikgebäude waren zweigeschossig ausgeführt. Der Zustand der Gebäude hatte sich aufgrund des mehrjährigen Leerstands verschlechtert und entfaltete eine störende Wirkung auf das nähere Umfeld.

Die Gebäude wurden mittlerweile entfernt. Die weiträumigen ehemaligen (Sport-)Freiflächen weisen einen starken Bewuchs auf (vgl. hierzu Kapitel II 2.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt). Im Rahmen des Gebäudeabrisses erfolgten auch zahlreiche Baumfällungen.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Das ca. 29.000 m² große Plangebiet ist bauplanungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet richtet sich derzeit nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Der Bereich zwischen Anne-Frank-Straße und Mohnweg war bebaut mit den leerstehenden Gebäuden einer Kita, einem ehemaligen Bürgerzentrum (eingeschossige Baracke), einer Turnhalle, einer Fernwärme-Übergabestation und einer Schule. Diese wurden zwischenzeitlich als bauvorbereitende Maßnahmen abgerissen. Das Grundstück Ortolfstraße 107 ist mit einem dreigeschossigen Gebäude bebaut. Eine Grundstücksfläche im Bereich Mohnweg / Ecke Nelkenweg wird durch den Bezirk als interkulturelle Gärten verpachtet. Das Grundstück Mohnweg 3 bis 5A ist mit zwei dreigeschossigen Wohngebäuden bebaut.

Das entscheidungsrelevante Umfeld ist geprägt durch eine sehr heterogene Baustruktur. Charakteristisch sind ein- und zweigeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise und gärtnerisch angelegte Freiflächen in der Ortolfstraße, südlich des Mohnwegs, im Nelkenweg und im Wolfmarsteig; überwiegend vier-, teilweise fünfgeschossige Wohnbebauung nördlich der Anne-Frank-Straße, Ortolfstraße, Kunibertstraße und im Hassoweg sowie eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung im Bereich Mohnweg, Erxlebenstraße, Ruben-Wolf-Straße. Insgesamt dominiert die offene Bauweise. Die auf dem Grundstück ursprünglich vorhandene Bebauung wurde als bauvorbereitende Maßnahme abgerissen. Gleichwohl vermag sie sich noch prägend auf das Grundstück auszuwirken, da nach der Beseitigung der Bausubstanz mit einer alsbaldigen Wiederbebauung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zu rechnen war. Unter Berücksichtigung der abgerissenen Baulichkeiten ist das Grundstück durch die umliegend allseitig vorhandene Bebauung so stark geprägt, dass hierdurch der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit mit dieser angrenzenden zusammenhängenden Bebauung weiterhin besteht. Der Bebauungszusammenhang wird somit nicht unterbrochen. Die Errichtung von Gebäuden auf dieser Fläche stellt sich noch als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung dar. Das Grundstück ist somit keiner von seiner Umgebung unabhängigen gesonderten städtebaulichen Entwicklung und Beplanung zugänglich. Die betreffende Fläche ist daher als Innenbereichsfläche nach § 34 BauGB einzustufen.

Unter Berücksichtigung der Vorprägung durch die maßstabsgebenden Gebäudekubaturen ergibt sich als theoretischer Ansatz eine mögliche Grundstücksüberbauung von rd. 8.700

m², die einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 entspricht. Hinsichtlich der zulässigen GFZ ist ein Wert von 1,2 anzusetzen.

2.5 Verkehrserschließung

2.5.1 Individualverkehr

Das Plangebiet ist gut an das vorhandene Straßennetz angebunden. Die Anbindung kann sowohl über die in Ost-West-Richtung verlaufende Anne-Frank-Straße und den Mohnweg als auch über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Ortolfstraße und den Nelkenweg erfolgen. Auf dem Abschnitt der Ortolfstraße gilt aufgrund der Nähe zur Grundschule zwischen Mohnweg und Anne-Frank-Straße eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h werktags 7-17 Uhr. Die Anne-Frank-Straße, der Mohnweg und der Nelkenweg liegen innerhalb einer Tempo-30-Zone.

Das Hauptverkehrsstraßennetz (Schönefelder Chaussee) wird über die Straßenzüge Ortolfstraße – Wegedornstraße bzw. Ortolfstraße – Venusstraße erreicht.

Über die nördliche Wegedornstraße wird auch die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, d.h. an die Bundesautobahn (BAB) A 113 ermöglicht (Anschlussstelle Adlershof). Die nordöstlich gelegene Bundesstraße B 96a (Adlergestell) wird über die Straßenzüge Ortolfstraße – Köpenicker Straße erreicht.

Durch das Wohnungsbauvorhaben wird ein erheblicher Bedarf an zusätzlichen Pkw-Stellplätzen entstehen. Im öffentlichen Straßenland steht nur eine begrenzte Zahl an Parkplätzen zur Verfügung. Das bestehende Angebot ist voraussichtlich nicht ausreichend, um dem zusätzlichen Stellplatzbedarf gerecht zu werden.

Parkplatzsuchverkehre im näheren Umfeld und die damit einhergehenden verkehrlichen und emissionstechnischen Störungen sollen vermieden werden. Aufgrund dessen soll der ruhende Verkehr vorrangig innerhalb von Tiefgaragen untergebracht werden. Durch die Anlage von Tiefgaragen soll der Anteil oberirdischer Stellplätze auf den Grundstücksfreiflächen verringert, gestalterische Beeinträchtigungen durch die damit verbundenen Flächenversiegelungen vermieden und der Anteil der für die im Gebiet lebenden Menschen nutzbaren Wohnfreiflächen erhöht werden.

2.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird im Umweltverbund durch die Buslinie 260 entlang der Ortolfstraße (Haltestelle Anne-Frank-Straße/Wolfmarsteig) erschlossen und im Nachtverkehr durch die Linie N60 ergänzt. Sie stellen die Verbindung nach Rudow im Westen mit Umsteigemöglichkeiten zur U-Bahn und nach Adlershof im Norden mit Umsteigemöglichkeiten zu Tram und S-Bahn her. Die Buslinie verkehrt im Tagesverlauf im 10-Minuten-Takt je Richtung. Die Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV ist bei einer Haltestellenentfernung von kleiner 400 m nach den aktuellen Vorgaben des Nahverkehrsplans für Berlin gegeben.

Das Plangebiet weist keine direkte Anbindung an das schienengebundene öffentliche Nahverkehrsnetz auf. Die beiden im Süden und Osten gelegenen S-Bahnhaltepunkte Grünbergallee und Altglienicke liegen mit einer Luftlinienentfernung von rund 1,0 bzw. 1,5 km zum Plangebiet bereits außerhalb des Erschließungsstandards für Berlin (max. 400 m für Tagesverkehr bei niedriger Bebauungsdichte). Die U-Bahnlinie U 7 (Rudow) und die S-Bahnlinien S8, S42, S46 und S85 (S-Bahnhof Adlershof) liegen ca. 12 Busminuten entfernt. Die S-Bahnlinien S 9 und S 45 (Bahnhöfe Grünbergallee und Altglienicke) liegen ca. 15 Busminuten entfernt.

2.5.3 Fuß- und Radverkehr

Die Erschließung des Plangebiets durch den Fuß- und Radverkehr erfolgt über die vorhandenen Verkehrsanlagen. An allen das Plangebiet umgrenzenden Straßen sind beidseitige Gehwege vorhanden. Lediglich entlang des Nelkenwegs im Osten wird der Fußverkehr auf einem einseitigen Gehweg geführt. Im Bereich der Grundschule am Mohnweg erleichtern stellenweise vorgezogene Seitenräume dem Fußverkehr das Queren der Straße. Querungsstellen sind zudem stets mittels Pollern gekennzeichnet. Entlang der Ortolfstraße befindet sich im östlichen Seitenraum ein Radweg, der jedoch nördlich der Anne-Frank-Straße nicht weitergeführt wird. Entlang der verbleibenden Straßen sind keine gesonderten Anlagen für den Radverkehr vorgesehen.

2.6 Technische Infrastruktur

2.6.1 Versorgungsanlagen

Die Erschließung des Plangebiets mit technischer Infrastruktur ist gewährleistet.

Das Grundstück Anne-Frank-Straße 6-10 verfügt über mögliche Anschlüsse des Fernwärme-, Gas-, Strom- und Fernmeldenetzes.

Fernwärme

Über den östlichen Teil des Grundstücks verlaufen in Nord-Süd-Richtung zwei grundbuchrechtlich gesicherte Fernwärmetrassen des Heiznetzes Altglienicke, die von der Vattenfall Europe Fernwärme (VEW) und der Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB) betrieben werden. Beide Versorgungstrassen verlaufen ab Höhe des Mohnwegs auf dem Grundstück Anne-Frank-Straße 6-10 weiter in westlicher Richtung. Die VEW-Trasse endet in Höhe der Erxlebenstraße, ursprünglich zur Versorgung des ehemaligen Heizhauses, das mittlerweile abgerissen wurde. Die BTB-Trasse verläuft hingegen weiter bis zur Ortolfstraße, wo sie nach Süden hin abzweigt.

Vor dem Beginn von Bauarbeiten sind die Fernwärmeanlagen durch entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger zu sichern.

Stromversorgung

Niederspannungsleitungen (230-400 V) der Stromnetz Berlin GmbH verlaufen auf dem Grundstück Anne-Frank-Straße 6-10 (Flurstück 3896) parallel zur Ortolfstraße. Aufgrund der Planung ist eine Umverlegung der Leitungen erforderlich (vgl. Kapitel IV.5 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur).

Auf Höhe des Kreuzungsbereiches Anne-Frank-Straße/Hassoweg befindet sich auf dem Grundstück Anne-Frank-Straße 6-10 (Flurstück 3896) eine von der Stromnetz Berlin betriebene Netzstation, die grundbuchrechtlich gesichert ist. Die Netzstation muss in Abstimmung mit der Betreiberin aufgrund der am Altstandort geplanten Wohnbebauung an einen westlich gelegenen Standort verlegt werden. Hierbei ist auch eine Umverlegung der zwischen Netzstation und ehemaligen Heizhaus am Mohnweg verlaufenden Niederspannungsleitung (230-400 V) sowie der in die Anne-Frank-Straße führenden Anschlussleitungen (230-400 V) erforderlich (vgl. hierzu Kapitel IV.5 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur).

Östlich des Hassowegs verlaufen die Niederspannungsleitungen (230-400 V) und Leitungen für die Straßenbeleuchtung der Stromnetz Berlin GmbH im südlichen Gehweg der Anne-Frank-Straße. Eine Umverlegung der Leitungen ist nicht erforderlich.

Auf Höhe des Kreuzungsbereichs Anne-Frank-Straße/Nelkenweg verläuft eine Mittelspannungsleitung über eine kleine Teilfläche des Grundstücks Anne-Frank-Straße 6-10 (Flurstück 3896). Eine Umverlegung der Leitung ist nicht erforderlich, da die erforderlichen Schutzabstände zu den nächstgelegenen baulichen Anlagen eingehalten werden.

Im Bereich zwischen Ortolfstraße und Hassoweg verlaufen im südlichen Gehweg der Anne-Frank-Straße außer Betrieb befindliche Stromleitungen. Die parallel zu den Fernwärmetrassen im östlichen Teil des Grundstücks Anne-Frank-Straße 6-10 verlaufende Stromleitung befindet sich ebenfalls nicht mehr in Betrieb. Eine Umverlegung der Leitungen ist nicht erforderlich.

Gasversorgung

Die im Nelkenweg verlaufenden NBB-Gasleistungen (> 4 bar) schneiden den östlichen Teilbereich des Grundstücks Anne-Frank-Straße 6-10 (Flurstück 3896) bis zu einer Grundstückstiefe von 1,4 m. Eine Umverlegung der Gasleitungen ist nicht erforderlich, da die erforderlichen Schutzabstände zu den nächstgelegenen baulichen Anlagen eingehalten werden.

Telekommunikation

Auf dem Grundstück Anne-Frank-Straße 6-10 (Flurstück 3896) befinden sich grundbuchrechtlich gesicherte Kabelanlagen der Deutschen Telekom. Die Leitungen verlaufen – beginnend im Kreuzungsbereich Ortolfstraße/Anne-Frank-Straße – sowohl im östlichen Gehweg der Ortolfstraße als auch parallel zur Anne-Frank-Straße auf dem Grundstück Anne-Frank-Straße 6-10 bis ca. 50 m vor dem Nelkenweg. Aufgrund der Planung ist eine Umverlegung der Leitungen erforderlich (vgl. hierzu Kapitel IV.5. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur).

Weitere Kabelanlagen der Deutschen Telekom verlaufen im östlichen Gehweg des Nelkenweges und im südlichen Gehweg des Mohnwegs auf dem Abschnitt zwischen Nelken- und Apfelweg.

Kabelanlagen von Vodafone verlaufen im östlichen Gehweg der Ortolfstraße sowie im südlichen Gehweg des Mohnwegs auf dem Abschnitt zwischen Ortolfstraße und Erxlebenstraße. Eine grundbuchrechtliche Sicherung oder Umverlegung der Trassen ist nicht erforderlich.

2.6.2 Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen

Die Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasserversorgungsleitungen kann gemäß Schreiben der Berliner Wasserbetriebe vom 15. April 2014 gewährleistet werden.

Zwischen Hassoweg und Nelkenweg verläuft parallel zur Anne-Frank-Straße auf dem Grundstück Anne-Frank-Straße 6-10 (Flurstück 3896) eine Trinkwasserleitung (DN 100) bis zu einer Grundstückstiefe von rd. 1,2 m. Die Trinkwasserleitung ist einschließlich eines seitlichen Schutzstreifens von 1,6 m grundbuchrechtlich gesichert (Flurstück 3896). Im östlichen Bereich des Plangebietes wird entlang der Anne-Frank-Straße die Breite des Schutzstreifens am nordöstlichen Baukörper um rd. 1,3 m unterschritten. In Abstimmung mit den Berliner Wasserbetrieben wird hier eine Umverlegung der Trinkwasserleitung erforderlich (vgl. Kapitel IV.5 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur).

Im Nelkenweg verlaufen Trinkwasserleitungen (DN 500 und DN 100) über das Vorhabengrundstück (Flurstück 3896). Eine Verlegung der Leitungen ist nicht erforderlich, da die Schutzabstände zu den geplanten baulichen Anlagen eingehalten werden. Die Trinkwasserleitungen sind grundbuchrechtlich gesichert.

In allen angrenzenden Straßen sind Regenwasserleitungen verlegt. Die Nennweiten betragen DN 1000 in der Ortolfstraße, DN 300/400 in der Anne-Frank-Straße, DN 500 im Nelkenweg und sowie DN 1200 im Mohnweg.

Im Bereich des Nelkenwegs verläuft die Regenwasserleitung auch über Teilflächen des Vorhabengrundstücks. Eine Umverlegung der Leitung ist nicht erforderlich, da die Schutzabstände zu den geplanten baulichen Anlagen eingehalten werden. Die Regenwasserleitung ist grundbuchrechtlich gesichert.

Die Regenwasserkanäle stehen aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Der Abfluss ist auf 10 l je Hektar/s zu beschränken. Vorfluter des Regenwasserkanalnetzes ist der Teltowkanal. An der Ortolfstraße befindet sich ein großes Regenrückhaltebecken, das über die Sammler in der Anne-Frank-Straße und der Ortolfstraße beschickt wird.

Im umliegenden Straßennetz sind Schmutzwasserkanäle mit einer Nennweite von DN 200 verlegt. In der Ortolfstraße beträgt die Nennweite davon abweichend DN 400.

2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sind laut Denkmalliste des Landes Berlin (Stand 10. Dezember 2019) keine Denkmalbereiche, Bau-, Garten- oder Bodendenkmale eingetragen.

2.8 Altlasten

Für den Boden wurde im Jahr 2016 anlässlich der ursprünglichen Kita- und Grundschulnutzung mit Technikgebäude (Heizhaus) eine abfallrechtliche Bewertung durchgeführt. Es wurden insgesamt sechs Bohrungen im Bereich der geplanten Neubebauung vorgenommen. Die Bohrendteufe lag überwiegend bei 1,5 m unter Geländeoberkante (u. GOK). Damit wurde meist die gesamte Auffüllung erfasst. Einzig die Rammkernsondierung 5 im Bereich des südöstlichen Baukörpers musste aufgrund eines Bohrhindernisses bereits bei 1,2 m u. GOK abgebrochen werden. In dieser Bohrung konnte die Endteufe der Auffüllung nicht ermittelt werden.

Es wurde jeweils eine Mischprobe aus der Auffüllung entnommen und gemäß LAGA Mindestuntersuchungsumfang untersucht. Die Untersuchung führte zu dem Ergebnis, dass der Boden bis 1,5 m u. GOK überwiegend in die LAGA Zuordnungsklasse Z0 (uneingeschränkter Einbau) einzuordnen ist. Nur lokal im Bereich von zwei Rammkernsondierungen im Bereich zwischen den künftigen Häusern 1 und 2 im Nordwesten des Plangebiets sowie zwischen den Häusern 2, 9 und 10 im Südwesten des Plangebiets (vgl. Kapitel I.5.2 Bebauungskonzept) ist der Boden in die Klasse Z1 einzustufen. Bei dem Boden handelt es sich nicht um gefährlichen Abfall. Der Boden kann wiederverwertet werden.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG für diese Planung ergeben sich insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBI. I S. 235), in Kraft getreten am 1. Februar 2008
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBI. II Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 1. Juli 2019

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007(LEPro 2007)

Gemäß Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche erfolgen.

Die Innenentwicklung soll gemäß Grundsatz § 5 Abs. 2 LEPro 2007 Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen sowie die Wiedernutzung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit sollen dabei Priorität haben und vorhandene Infrastruktur in Anspruch genommen werden.

3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtraum (LEP HR)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Gestaltungsraums Siedlung, der gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 des LEP HR Schwerpunkt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist.

Die Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz 5.1 des LEP HR unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden

In ihrer Stellungnahme vom 16. Juni 2016 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg bestätigt, dass die Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

3.2 Flächennutzungsplan von Berlin (FNP)

Im Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 5. Januar 2024 (ABl. S. 5) ist der Bereich des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entspricht dem Regelfall der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP), dass aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans – hier Wohnbaufläche – die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden.

Gemäß Grundsatz AV FNP 2.3 sind den vier Typen von Wohnbauflächen des FNP gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als ein Strukturmerkmal Dichtestufen zugeordnet. Diese GFZ-Angaben des FNP sind Obergrenzen des jeweiligen Strukturtyps. Sie kennzeichnen damit die prägende, vorhandene oder geplante bauliche Dichtestruktur. Bezogen auf die tatsächlich festzusetzenden Baugebiete sind die Dichtestufen grundsätzlich als Orientierungswerte für Obergrenzen zu betrachten, um den gewünschten Strukturtyp entwickeln zu können. Überschreitungen, die sich aus der internen städtebaulichen Gliederung ergeben, bleiben davon unberührt, wenn das der Wohnbaufläche zugeordnete Nutzungsmaß insgesamt gewahrt bleibt.

Für den Großteil des Plangebiets wird im Flächennutzungsplan der Strukturtyp W2 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,5 dargestellt. Eine kleinere Teilfläche, angrenzend an die Einfamilienhausgebiete entlang des Nelkenwegs, wird als Strukturtyp W4 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von bis 0,4 dargestellt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird als Maß der baulichen Nutzung eine Geschossfläche festgesetzt, die einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,89 entspricht. Somit erfolgt eine Überschreitung der Obergrenze des Strukturtyps W2 um den Wert 0,34 und des Strukturtyps W4 um den Wert 1,49.

Aus den Darstellungen des Fis-Brokers der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur GFZ-Dichte im Bestand geht hervor, dass trotz der Dichteüberschreitung sowohl innerhalb der Wohnbaufläche des Strukturtyps GFZ 1,5 als auch der des Strukturtyps GFZ 0,4 das Nutzungsmaß insgesamt gewahrt bleibt, da in den anderen Gebieten die jeweiligen GFZ-Werte teilweise deutlich unterschritten werden.

In Ost-West-Richtung wird eine Grünfläche am äußersten südlichen Rand der Wohnbaufläche in symbolischer Breite als übergeordnete Grünverbindung zum Landschaftspark Rudow-Altglienicke dargestellt.

Gemäß Grundsatz AV FNP 11.6 ist die genaue Führung und Ausgestaltung der Grünzüge und ihre Sicherung in der verbindlichen Bauleitplanung (Festsetzung als Grünfläche oder auf andere geeignete Weise) aus der örtlichen Situation zu entwickeln. Entscheidend ist die Umsetzung des Planungsziels, eine funktionsfähige und möglichst öffentlich zugängliche Verbindung herzustellen.

Diesem Grundsatz wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzung von privaten Grünflächen entlang des Mohnwegs Rechnung getragen, deren Begehbarkeit durch Baulasteintragung vom 19.12.2023 im Baulastenverzeichnis von Berlin-Treptow (Gehrechte für die Allgemeinheit) gesichert ist. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im § 9 des Durchführungsvertrages vom 09. November 2022 im Zusammenhang mit der Anlage 10 (Entwurfsplanung), entlang des Mohnwegs private und auch öffentlich zugängliche Grünflächen mit Spielfläche herzustellen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-56 VE ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 sind die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt/Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung/Freiraumnutzung dargestellt.

Landschaftsprogramm (LaPro) und Flächennutzungsplan sind aufeinander bezogen und ergänzen sich. Die Maßnahmen des Landschaftsprogramms, die aus Entwicklungszielen abgeleitet sind, beziehen sich auf die vorhandene Nutzung. Dort, wo der FNP neue Nutzungen vorsieht oder geändert wird, sind die auf entsprechende Nutzungen bezogenen Entwicklungsziele und Maßnahmen anzupassen, um zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Plangebiet beizutragen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 9-56 VE und sein Umfeld werden im Landschaftsprogramm folgende Teilziele dargestellt.

Teilplan Biotop und Artenschutz

Der Teilplan Biotop- und Artenschutz ordnet das Plangebiet dem Biotopentwicklungsraum Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen zu. Zu beachten ist:

- der Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z. B. Pfuhle, Gräben), z.B. in Grünanlagen und Kleingärten
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen

- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (bes. großkronige Parkbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten)
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen

Teilplan Erholung und Freiraumnutzung

Das Plangebiet wird der Dringlichkeitsstufe IV der bebauten Bereiche zur Verbesserung der Freiraumversorgung zugeordnet:

- Versorgung mit öffentlichen Freiflächen ist abhängig von der Bebauungsstruktur: Nicht versorgt bzw. versorgt
- Anforderungen an den öffentlichen Freiraum variieren je nach aufgrund der stark differenzierten Bebauungsstrukturen unter Berücksichtigung sozialräumlicher und demographischer Daten zwischen sehr hoch bzw. niedrig

Folgerichtig gilt das auch für den privaten/halböffentlichen Raum, der von minimalem bis hohem privatem Freiraumanteil wechselt.

Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum; Vernetzung von Grün- und Freiflächen
- Erhöhung des privaten Freiraums im Bereich von Zellen- und Großformbebauung durch Mietergärten
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum

Entlang des Mohnwegs ist ein Grünzug neu anzulegen bzw. zu verbessern unter Einbeziehung von Parkanlagen, Kleingärten und Friedhöfen. Die Barrierewirkung von Straßen- (und Bahn-) Flächen ist zu mindern.

Teilplan Landschaftsbild

Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze etc.)
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes als Element der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente, Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung

Einbeziehung des angrenzenden temporären Kleingewässers (RHB Ortolfstraße) in den kultur- und landschaftsstrukturellen Grünraumbezug.

Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz

Das Plangebiet wird als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel eingestuft. Als Anforderungen an die Nutzung gelten:

- Erhöhung der naturhaushaltwirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- dezentrale Regenwasserbewirtschaftung

- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)

Zusätzlich wird das Plangebiet in der Kategorie Boden als Gebiet auf ehemaligen Rieselfeldern dargestellt. Hier gilt es folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Überwachung des Schadstoffgehaltes in Pflanzen, Boden und Grundwasser
- Kontrolle der Schadstoffbelastung bei sensiblen Nutzungen

3.4 Stadtentwicklungsplanungen (StEP)

3.4.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

In dem am 20. August 2019 vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 werden räumliche Schwerpunkte für den Wohnungsneubau und die quartiersbezogene Bestandsentwicklung benannt. Der Bereich des Wohnungsneubaus umfasst 14 „Neue Stadtquartiere“ sowie Neubaustandorte ab 200 Wohneinheiten. Die vielfältigen Flächen mit einem Potenzial für jeweils mindestens 200 Wohneinheiten sind nach § 7 AG-BauGB von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt. Die Standorte dieser Kategorie räumlicher Schwerpunkte sind weitgehend in bestehende Strukturen eingebunden, i. d. R. infrastrukturell gut erschlossen und machen in der Summe einen großen Teil des Wohnungsbaupotenzials aus. Ihre Aktivierung kann auch einen Beitrag zur Stadtreparatur leisten.

Das Wohnungsbauvorhaben an der Anne-Frank-Straße wird in einem Vertiefungsplan zur zeitlichen Realisierbarkeit der Neubaupotenziale als Potenzial der mittleren Größenklasse mit 200 bis 999 Wohneinheiten (WE) aufgeführt. Die zeitliche Einschätzung der Realisierbarkeit ist mittelfristig (realisierbar binnen 7 Jahren). Die Eigentumsverhältnisse werden als überwiegend privat (einschließlich Genossenschaften) beschrieben.

3.4.2 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030

Der am 12. März 2019 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 führt die grundlegende Zielsetzung der Stadtentwicklungspläne Zentren 1, 2 und 3 (1999, 2005, 2011) fort, die historisch gewachsene, polyzentrale Struktur Berlins zu erhalten und die vorhandenen Zentren zu stärken. Einzelhandelsansiedlungen – einschließlich der Fachmärkte – sollen soweit wie möglich in die städtischen Zentren gelenkt werden. Der Verkaufsflächenzuwachs soll sich dabei an der hierarchisch gestuften Aufgabenteilung der Zentren orientieren.

Das nächstgelegene Zentrum im Umfeld des Plangebietes ist das Ortsteilzentrum Siriusstraße in einer Entfernung von rd. 1 km. Die nächstgelegene Fachmarktagglomeration ist der Standort Glienicker Weg/Adlergestell. Sie befindet sich rd. 3 km vom Plangebiet entfernt. Der übergeordnete Fachmarkstandort Grünbergallee, der aus dem am 21. Juli 2016 beschlossenen Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks Treptow-Köpenick abgeleitet ist, befindet sich in einer Entfernung von rd. 3,5 km zum Plangebiet.

3.4.3 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe)

Der aktuelle Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe) wurde am 02. März 2021 vom Senat von Berlin als neues strategisches Gesamtkonzept der Berliner

Verkehrspolitik beschlossen. Er schreibt den am 29. März 2011 beschlossenen StEP Verkehr 2025 fort und ersetzt diesen.

Der StEP MoVe definiert, beschreibt und konkretisiert als verkehrsträger- und themenübergreifendes Planwerk für Berlin die strategische Leitlinie und den künftigen Handlungsbedarf der Verkehrspolitik des Senats. Er weist die gesamtstädtischen Ziele, Handlungserfordernisse und notwendige Maßnahmen für einen Planungshorizont bis 2030 aus.

Wichtigste Zielstellung des StEP MoVe ist es, Berlin zu einer hochmobilen und zugleich lebenswerten Stadt mit menschenfreundlichen, umweltverträglichen, klimaschonenden und sozial gerecht ausgestalteten Verkehrsangeboten zu entwickeln. Dies ist zugleich der Leitgedanke nachhaltiger Verkehrspolitik für die Mobilitätswende. So soll Mobilität in Berlin künftig komfortabel, klimafreundlich, umweltschonend und sicher sein.

Der neue Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe) konkretisiert die Handlungs- und Qualitätsziele des Mobilitätsgesetzes und spezifiziert die notwendigen Maßnahmenbereiche und Maßnahmen zur Erreichung der Ziele. Er dient zudem als Rahmen für die Entwicklung des Nahverkehrsplans, des Radverkehrsplans, des Fußverkehrsplans, des Verkehrssicherheitsprogramms sowie des Integrierten Wirtschaftsverkehrskonzepts die damit auf den gleichen Annahmen und Zielstellungen aufbauen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht der im StEP MoVe genannten raumstrukturellen Maßnahme R12 „Unterstützung von städtebaulichen Projekten mit neuen Mobilitätskonzepten inkl. autoreduziertem Wohnen“. Um die durch Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten in Anspruch genommene Fläche auf ein Mindestmaß zu reduzieren, wurde im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes die Verfügbarkeit und die lagebedingte Nachfrage nach alternativen Mobilitätsformen geprüft. Im Ergebnis wurde für die Abschätzungen der Nutzergruppen der Bewohnenden und der Gäste lediglich ein MIV-Anteil von 44 % als erforderlich angesehen.

3.4.4 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 wurde vom Senat am 20. Dezember 2022 beschlossen und liefert einen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtische räumliche Planung, um die Anpassungen an den Klimawandel zu bewältigen.

Wesentliche Zielsetzung des StEP Klima ist der Erhalt und die Verbesserung der Lebensqualität der in Berlin wohnenden Menschen unter heutigen und künftigen klimatischen Bedingungen sowie die Sicherung der Attraktivität innerstädtischer Wohn- und Lebensbedingungen.

Im **Handlungsansatz 1** „*Mit kurzen Wegen das Klima schützen“* wird das Plangebiet als Stadtbereich mit Potenzial für Stadt- und Mobilitätsumbau aufgeführt. In der kompakten Stadt der kurzen Wege und in den städtischen Korridoren sollen höhere Kompaktheit, eine stärkere Nutzungsmischung und mehr Grün entstehen. Dieses Unterfangen wird konsequent mit dem Umbau wichtiger öffentlicher Räume verknüpft. Dabei sollen leistungsfähige, bequeme und sichere Fuß- und Radwege zu den Haltestellen des schienengebundenen ÖPNV und in die Zentren geschaffen werden, um ein Umsteigen auf klimafreundliche Verkehrsmittel und insbesondere auf die aktive Mobilität (Langsamverkehr) zu fördern

Im **Handlungsansatz 2** „*Bestand und Neubau blau-grün anpassen“* wird das Plangebiet als Blau-grüne Maßnahme zur Kühlung am Tag ausgewiesen. Weiterhin wird explizit der überplante Bereich als klimaoptimierter Neu- und Weiterbau (Step Wohnen 2030| Step Wirtschaft) dargestellt. Auch auf privaten Grundstücken sollen Baumpflanzungen und begrünte Fassaden und Dächer für Schatten sorgen. Der vorhandene Bestand an Stadtbäu-

men auf dem Vorhabengrundstück kann zum Großteil nicht erhalten werden. Auf dem Eingriffsgrundstück erfolgt als Maßnahme zum Ausgleich des Baumverlustes die Neupflanzung von Obst- und Laubbäumen in der gemäß Baumschutzverordnung des Landes Berlin erforderlichen Anzahl. Der Erhalt und die Neupflanzung von Stadtbäumen entlang öffentlicher Straßen und Wege wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorgesehen, da das umliegende Straßennetz selbst nicht Bestandteil des Geltungsbereichs ist. Eine Umsetzung dieses Ziels ist unabhängig vom Bebauungsplan durch den Bezirk zu ermöglichen.

Im **Handlungsansatz 3** *„Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren“* wird das Plangebiet nicht aufgeführt. Weder im täglichen, noch im nächtlichen Kühlsystem.

Mit der Planung geht ein Großteil der derzeit vorhandenen Freiflächen verloren, was unter anderem eine Verschärfung der bioklimatischen Wärmevorbelastung des Gebietes zur Folge hat. Durch Festsetzung wird ein Freiflächenanteil von mindestens 40 % gesichert. Als Ausgleich für den Freiflächenverlust erfolgt die Festsetzung der Dachbegrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets.

Im **Handlungsansatz 4** *„Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen“* ist das Plangebiet nicht aufgeführt.

Im **Handlungsansatz 5** *„Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen“* wird das Plangebiet als lokal gefährdet durch Überflutung aufgeführt. Die Gefährdungsstufe ist hoch.

Das Plangebiet befindet sich im Handlungsraum der Trennsysteme und in der als Maßnahme eine Ausweitung der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung benannt wird. Gebiete mit Regenwasserkanalisation entwässern das unbehandelte Regenwasser in nahe Flüsse und Seen. Rückgestaute Bereiche der Kanäle werden zusätzlich zu den innerstädtischen Einträgen durch weitere Nähr- und Schadstoffe belastet. Akute Folgen der Regenwassereinleitung häufen sich, wenn längere Trockenheit dazu führt, dass sich auf versiegelten Flächen überdurchschnittliche Stoffabtragspotenziale aufbauen. In diesen Fällen werden mit dem Regenwasser kurzfristig hohe Mengen an Schad- und Nährstoffen in die Gewässer gespült, die dort zu einem starken Absinken des Sauerstoffgehalts führen. Ein Phänomen, das unter anderem im Teltowkanal wiederkehrend zu beobachten ist. Solche Situationen können durch den Klimawandel an Bedeutung gewinnen.

Durch die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf extensiv begrünten Dächern und die zusätzliche Versickerung in Rigolen können die Einleitmengen in die Vorflut deutlich reduziert werden, so dass eine zusätzliche Belastung des Teltowkanals vermieden werden kann (vgl. hierzu Handlungsansatz 5).

Eine Vertiefung des StEP Klima erfolgte durch das Kapitel 5 Maßnahmen. Darin werden die Inhalte des StEP Klima 2.0 insbesondere bezüglich der Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels in verschiedene Stadtstruktur- und Flächentypen einkategorisiert. Das Plangebiet wird hier Wohnungsneubaustandort ab 200 WE geführt.

3.4.5 Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung, Fernwärmeversorgung

Der Standort des Heizwerks Nelkenweg ist im Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung dargestellt, liegt jedoch außerhalb des Plangebiets. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des Heizwerkes auf die geplante Wohnnutzung geprüft und der Nachweis erbracht, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Es sind keine Schutzvorkehrungen erforderlich (vgl. hierzu Kapitel II.2.4.2 Schutzgut Mensch).

3.4.6 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030

Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 wurde vom Senat am 30. April 2019 beschlossen. Das Plangebiet befindet sich gemäß Räumlichem Leitbild innerhalb der „Vorteilslage Flughafen BER (v. a. Gewerbe- und Büronutzung)“. Die Vorteilslage stellt einen Eignungsraum für Büronutzungen vor dem Hintergrund der sich weiter diversifizierenden Nachfrage und unterschiedlicher Flächenansprüche dar.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Flächen für den produktionsgeprägten Bereich (EpB).

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Planwerk Südostraum Berlin - Entwicklung zwischen Innenstadt und BBI

Mit Senatsbeschluss vom April 2009 wurden 10 Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Südostraums Berlins beschlossen. Das Planwerk Südostraum gibt damit den Rahmen für die Gestaltung des Entwicklungskorridors zwischen BBI und den innerstädtischen Zentren vor und stellt die Perspektiven für die einzelnen Teilräume dar. Im Leitbild ist das Plangebiet überwiegend als Bereich gekennzeichnet, für den eine teilräumliche Planung (Bauflächen/Baustruktur) vorzusehen ist. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde dieser Forderung bereits entsprochen.

3.5.2 Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023

Der Senat von Berlin hat den Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 am 23. Juni 2020 beschlossen. Mit dem Lärmaktionsplan (LAP) 2019–2023 setzt das Land Berlin Erfordernisse aus der „Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Bewertung und die Bekämpfung von Umgebungslärm” (Umgebungslärmrichtlinie) um, die am 18. Juli 2002 in Kraft trat.

Ziel der Lärmaktionsplanung ist die Minderung des Umgebungslärms, d. h. der Lärmbelastungen im Außenraum. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfelds.

Aktive Maßnahmen zur Minderung der Lärmemissionen, wie z. B. Fahrbahnsanierungen, haben dabei Vorrang vor passiven Maßnahmen, wie z. B. Schallschutzfenstern. Die Verminderung von Lärmimmissionen durch passiven Schallschutz soll angestrebt werden, wenn die aktiven Maßnahmen nicht ausreichen. Schallschutzfenster bieten sich dort an, wo keine anderen Maßnahmen greifen oder in Ergänzung zu Maßnahmen, die keine ausreichende Lärmminderung, vor allem zum Schutz der Nachtruhe, bringen.

Die Strategischen Lärmkarten zum Lärmaktionsplan, Raster, 2017, Gesamtlärmindex, Berliner Umweltatlas, zeigten für den Geltungsbereich Bestandsbelastungen von L_{DEN} 50-55 dB(A) und L_N 45-50 dB(A). Die Bestandsschallbelastung im Plangebiet liegt damit voraussichtlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 für das geplante Wohngebiet.

Anhand der Rasterkarte wird deutlich, dass diese Vorbelastung von der südöstlich des Plangebietes gelegenen Schienentrasse (Personenfern- und Güterverkehr, beziehungsweise Regionalexpress und Regionalbahn, RE 7 und RB 14) ausgeht.

In den Strategischen Lärmkarten (Berliner Umweltatlas, Ausgabe 2017) wird der Bestandsverkehrsschall der Ortolfstraße nicht dargestellt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt zur Sicherung der geplanten Wohnnutzung die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets i. S. v. § 4 BauNVO. Da das Gebiet vo-

raussichtlich durch Schallimmissionen über den Orientierungswerten der DIN 18005 vorbelastet ist und weitergehend durch die Planung selbst weiterer Verkehr und damit Verkehrslärm verursacht wird, ist eine schalltechnische Untersuchung zur Planung erforderlich (Hoffmann und Leichter, Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 9-56 VE „Anne-Frank-Straße“ in Treptow-Köpenick, 3. Juli 2020) um ggf. Schallbeeinträchtigungen mindern zu können.

Aufgrund der Lärmvorbelastungen gemäß Strategischer Lärmkarten wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm durchgeführt. Darin wurden u. a. die Auswirkungen der vom Straßen- und Schienenverkehr ausgehenden Schallimmissionen auf die zulässigen Nutzungen im Plangebiet geprüft und Empfehlungen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen erarbeitet (vgl. hierzu Kapitel II.2.4.2 Schutzgut Mensch und III.3.5.2 Immissionsschutz).

3.5.3 Luftreinhalteplan Berlin 2019 – 2. Fortschreibung

Um die gesundheitlichen Risiken durch Luftschadstoffe zu senken, sind in der Europäischen Gemeinschaft strenge Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und in deutsches Recht übernommen worden. Die Umsetzung der Europäischen Richtlinie 2008/50/EG (Luftqualität und saubere Luft für Europa) vom 21. Mai 2008 in deutsches Recht erfolgte durch die 8. Novelle zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Erlass der 39. Verordnung zum BImSchG (39. BImSchV) im August 2010. Erstmals wurden nun auch neben den Feinstäuben PM_{10} kleinere Partikel bis 2,5 µm ($PM_{2,5}$) geregelt.

Aufgrund weiträumiger Überschreitungen der Grenzwerte für PM_{10} (Feinstaub) und NO_2 (Stickstoffdioxid) war das Land Berlin dazu verpflichtet, bis 2005 einen Luftreinhalte- und Aktionsplan 2005-2010 aufstellen. Er propagiert die Umsetzung einer Vielzahl von Maßnahmen, mit der stufenweisen Einführung der Umweltzone als Kernstück. Die Grenzwertüberschreitungen sind vor allem verkehrsbedingt und werden u. a. im Berliner des Berliner Straßennetzes ermittelt.

Mittlerweile wurde der Luftreinhalte- und Aktionsplan mit Beschlüssen des Berliner Senats vom 18. Juni 2013 und 20. Juli 2019 fortgeschrieben.

Die Karte zum Luftreinhalteplan, verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025, Umweltatlas Berlin, stellt für die Ortolfstraße eine geringe verkehrsbedingte Luftbelastung dar.

3.5.4 Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK 2030)

Das BEK 2030 verfolgt einen integrierten Ansatz und enthält rund 100 Maßnahmen in den Bereichen Klimaschutz und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels, jeweils für einen ersten Umsetzungszeitraum bis 2021.

Das BEK 2030 sieht im Rahmen seines Maßnahmenkonzeptes Klimaschutz die Ausschöpfung der bereits bestehenden klimaschutzrelevanten Regelungsmöglichkeiten des Baugesetzbuches (BauGB) vor. Die Maßnahme steht in Verbindung zu einer weiteren Maßnahme, derzufolge bestehende Quartiersstrukturen planvoll nachzuverdichten sind bzw. eine Nachverdichtung im Rahmen neuaufzustellender Bauleitpläne zu prüfen ist. Eine nachhaltige und verträgliche Erhöhung der städtebaulichen Quartiersdichte ermöglicht einen sparsamen Flächenhaushalt, benötigt weniger technische sowie verkehrliche Infrastruktur und kann ein effektiveres A/V-Verhältnis von Gebäuden erzielen.

Um die genannten Maßnahmen optimal einzusetzen, bedarf es im Rahmen der Bauleitplanung eines Energie- und Klimaschutzkonzepts, das die verschiedenen Möglichkeiten der

Energieeffizienz und des Einsatzes von erneuerbaren Energien im Plangebiet für die zukünftigen Nutzungen konkret ermittelt und technisch, wirtschaftlich und sozial bewertet (vgl. Kapitel I.5.4 Energie- und Klimaschutzkonzept).

Im Bereich der Anpassung an die Folgen des Klimawandels werden für das Handlungsfeld Gebäude, Stadtentwicklung, Grün- und Freiflächen die Maßnahmen „Sicherung klimatischer Entlastungsräume“, „Schaffung von Grün- und Freiflächen“ und „Steigerung der Resilienz des Stadtgrüns“ benannt. Weitere Maßnahmen sind die „klimatische Entkopplung von Neubauvorhaben“, „klimatische Qualifizierung der Stadtoberfläche“ und der „Ausbau des Trinkbrunnennetzes“.

Im Umweltbericht erfolgt eine eingehende Prüfung der Auswirkungen der Planung auf die Belange des Klimaschutzes. Bezogen auf die Handlungsfelder Klimaschutz und Anpassung an die Folgen des Klimawandels kommt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan die darin enthaltenen Anforderungen weitgehend berücksichtigt (vgl. Kapitel II.2).

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossenen städtebauliche Planungen

3.6.1 Bereichsentwicklungsplanungen – BEP

3.6.1.1 Soziales Infrastrukturkonzept SIKo 2016 (Stand Dezember 2017), Teil-BEP

Aus dem Sozialen Infrastrukturkonzept SIKo 2016 resultiert ein bestimmter Bedarf an sozialer und grüner Infrastruktur (Grundschule, Kindertagesstätten, öffentliche Spielplätze und wohnungsnahes Grün). Die quantitative Ermittlung der Bedarfe erfolgt unter Zugrundelegung der Kennzahlen der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ (vgl. hierzu Kapitel I.3.8). Die Vorhabenträgerin erklärt sich im Durchführungsvertrag zur Kostenübernahme der erforderlichen Grundschulplätze sowie zur Herstellung der erforderlichen Kitaplätze bereit (Kapitel IV.4 Auswirkungen auf das Allgemeinwohl und soziale Infrastrukturen und Kapitel III.3.11).

Die Sicherung der allgemeinen Zugänglichkeit einer ca. 2.000 m² großen privaten und begrünten Freifläche mit Kinderspielplatz erfolgt durch Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Verbindung mit der im Durchführungsvertrag geregelten Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Eintragung einer Baulast (vgl. hierzu Kapitel III.3.11 Durchführungsvertrag).

3.6.1.2 Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks Treptow-Köpenick, Teil-BEP

Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 enthält Aussagen zu den bezirklichen Zielen und Leitbildern bei der Entwicklung der Zentren und des Einzelhandels sowie eine Bewertung der Nahversorgungssituation. Zielsetzung ist die Konzentration der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen auf bestehende Zentren, um diese zu stärken bzw. zu qualifizieren. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich das Nahversorgungszentrum Altglienicke im Bereich entlang der Schönefelder Chaussee/Köpenicker Straße und das Ortsteilzentrum Siriusstraße, südlich des Plangebietes.

Im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind keine Flächenausweisungen für den großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Ansiedlungsoptionen bestehen hier lediglich im Rahmen kleinteiliger Angebote in den Erdgeschosszonen, die auf das unmittelbare Wohnumfeld ausgerichtet sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht insofern einer Entwicklung im Sinne des Zentren- und Einzelhandelskonzepts des Bezirks Treptow-Köpenick.

3.6.2 Radwegekonzept Treptow Köpenick 2010, Teil-BEP

Das Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010 wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA-Beschluss 585/ 2011 vom 05.April 2011) und die Bezirksverordnetenversammlung (BVV-Beschluss 1097/51/11 vom 26. Mai 2011) beschlossen. Das Hauptroutennetz des bezirklichen Radwegekonzeptes führt über die Ortolfstraße, den Mohnweg und den Nelkenweg und schließt somit das Plangebiet an die bestehenden Radwegeverbindungen an. Zusätzlich besteht über das Hauptroutennetz in unmittelbarer Nähe der Anschluss an das Berliner Fahrradhauptroutennetz (RR10), der im weiteren Verlauf an den Berliner Mauerweg anschließt.

Das Plangebiet ist durch örtliche und überörtliche Radwegeverbindungen gut erschlossen. Eine öffentlich nutzbare Radwegeverbindung durch das Plangebiet ist zwischen Anne-Frank-Straße und dem Mohnweg vorgesehen.

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan steht im räumlichen Zusammenhang mit den Bebauungsplänen/Bebauungsplanentwürfen:

- XV-44, allgemeine Wohngebiete, Grünflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Gebäude für soziale Zwecke), Bebauungsplan im Verfahren
- XV-45, allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen und Straßenverkehrsflächen, festgesetzt
- XV-46, allgemeine Wohngebiete, Mischgebiet, Grünflächen und Straßenverkehrsflächen, festgesetzt
- XV-38, allgemeine Wohngebiete und öffentliche sowie private Verkehrsflächen, festgesetzt
- 9-68, allgemeines Wohngebiet, Grünflächen, in Aufstellung
- XV-29b VE, allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsflächen (privat und öffentliche), festgesetzt
- XV71, allgemeine Wohngebiete, Grünfläche, Straßenverkehrsfläche, festgesetzt

3.8 Leitlinie des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung"

Mit dem "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" (Unterzeichnung am 28. August 2014, letzte Aktualisierung am 1. November 2018) werden Projektträger nach berlinweit einheitlichen und transparenten Maßstäben an den Kosten beteiligt, die aus den Anforderungen der wachsenden Stadt resultieren. Das gilt insbesondere für die Herstellung des planungsbezogenen Ausbaus der sozialen, grünen und technischen Infrastruktur – beispielsweise Kindertageseinrichtungen, Grundschulen, die Erschließung oder Anlage von Grünflächen. Die Realisierung von preiswertem Wohnraum kann ebenfalls in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. Zu diesem Zweck stehen Mittel der Wohnraumförderung des Landes Berlin zur Verfügung. Voraussetzung für den Umfang der vom Investor zu tragenden Leistungspflichten ist die Angemessenheitsprüfung.

Die Entwicklung des Plangebietes wird nach den Leitlinien des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung" durchgeführt. Neben der Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur soll zusätzlich auch ein Anteil von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum mit dem Projektträger vertraglich vereinbart werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die für Berlin typische sozial durchmischte 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 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Entsprechend der Leitlinie des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung" bei der Aufstellung von Bebauungsplänen war zunächst ein Anteil von 25 Prozent der zu errichtenden Wohnungen so herzustellen, dass diese mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten. Zum Februar 2017 erfolgte eine Anpassung der Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum auf 30 %, bezogen auf die Geschossfläche Wohnen. Für die Bestimmung der Geschossfläche Wohnen sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen maßgeblich. Auch die Geschossfläche Wohnen in Nicht-Vollgeschossen, wie z. B. Staffelgeschossen ist – in Verbindung mit der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzung i. S. v. § 20 Abs. 3 Satz 2 der Baunutzungsverordnung, gemäß der eine vollständige Anrechnung auf die Geschossfläche Wohnen zu erfolgen hat – grundsätzlich mit zu berücksichtigen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag auf 30 Prozent Geschossfläche Wohnen – dies entspricht einer Fläche im Umfang von mindestens 15.007,50 m² – nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin förderfähige Mietwohnungen mit einer Bindungsfrist von 30 Jahren ab mittlerer Bezugsfähigkeit zu errichten.

Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin aus der geltenden Kooperationsvereinbarung des Landes Berlin mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins (vgl. Kapitel I.3.9), bleibt vom Durchführungsvertrag unberührt.

Im Land Berlin besteht für Eltern ein Rechtsanspruch auf Grundschul- und Kitaplätze. Daher ist in Bebauungsplanverfahren, die Planungsrecht für Wohnnutzung über den Bestand hinaus schaffen, die Finanzierung der Kosten, die Voraussetzung oder Folge für die Herstellung der sozialen Infrastruktur sind, zwingend sicherzustellen. Von der Vorhabenträgerin erfolgt eine Kostenübernahme von Plätzen in Kindertageseinrichtungen und von Grundschulplätzen immer nur bezogen auf den aus dem Vorhaben resultierenden Bedarf, auch wenn das Land Berlin Einrichtungen mit einem höheren Platzangebot ermöglicht.

Der Umfang der Maßnahmen, die Folge oder Voraussetzung des geplanten Vorhabens sind, ergibt sich nach den Erfordernissen des Einzelfalls unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung. Vorrangig sind solche Maßnahmen in die Kostenvereinbarung einzubeziehen, die den Bedarfsermittlungen zufolge im konkreten Einzelfall für eine angemessene Versorgung und Erschließung erforderlich sind. Dazu gehört insbesondere die Schaffung von Kindertageseinrichtungen und Grundschulplätzen. Betriebskosten oder Personalkosten dieser Infrastruktureinrichtungen sind jedoch nicht Gegenstand der vertraglichen Kostenübernahme.

Neben der Kostenübernahme kann in Abstimmung mit der jeweils zuständigen Fachdienststelle auch vereinbart werden, dass die Vorhabenträgerin einzelne Maßnahmen anstelle des Landes Berlin auf eigene Kosten durchführt.

Aufgrund der fehlenden Bedarfsdeckung durch Kita- und Grundschulplätze in den maßgeblichen Bezirks- bzw. Schulplanungsregionen verpflichtet sich die Vorhabeträgerin im Durchführungsvertrag zur Übernahme der Kosten im Umfang von anteilig 17 Grundschulplätzen am künftigen Grundschulstandort Peenestraße/Usedomstraße sowie zur Herstellung und zum Erhalt von mindestens 15 Kitaplätzen im Plangebiet (vgl. Kapitel IV.4).

Kosten für die Errichtung von Sekundarschulplätzen werden nicht in Ansatz gebracht, da das Prinzip der wohnortnahen Beschulung (Einzugsbereiche) nur für Grundschulen gilt und

Sekundarschulplätze bei der Bedarfsermittlung daher nicht kausal einem Vorhaben zugeordnet werden können.

Die entsprechenden Bindungen werden im Durchführungsvertrag vereinbart (vgl. hierzu Kapitel III.3.11 Durchführungsvertrag).

3.9 Kooperationsvereinbarung des Landes Berlin mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlin

Das Land Berlin hat im April 2017 mit den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften eine Kooperationsvereinbarung mit dem Ziel geschlossen, mit einer Vielzahl von Instrumenten den Anteil gemeinwohlorientierter bewirtschafteter Wohnungen am Berliner Mietwohnungsmarkt deutlich zu erhöhen.

Ein Großteil des Bestandszuwachses bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird durch Wohnungsneubau realisiert. Deshalb errichten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften mindestens 30.000 Wohnungen bis 2021 und achten im Rahmen ihrer Aufgaben der Stadtentwicklung auf ein ausreichendes Angebot an Gewerbeeinheiten in den Neubauprojekten. Familien und Haushalte, die einen besonderen Bedarf an bezahlbaren, kleinen, altersgerechten oder barrierefreien Wohnungen haben, genießen bei der Neubauoffensive der städtischen Wohnungsbaugesellschaften eine besondere Beachtung.

Dem folgend verpflichten sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften für Neubauprojekte mit Baubeginn ab 01. Juli 2017 grundsätzlich mindestens 50 % der Neubauwohnungen mietpreis- und belegungsgebunden WBS-Berechtigten anzubieten. Bei der Verteilung der mietpreis- und belegungsgebundenen Neubauwohnungen wird ein Quartiersbezug zur Förderung der Berliner Mischung berücksichtigt. Von der angestrebten 50%-igen Quote kann in begründeten Ausnahmen projektkonkret abgewichen werden. Ausgenommen von diesen Regelungen sind besondere Wohnformen wie zum Beispiel Studierendenwohnen oder Altenwohnen. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verpflichten sich für Neubauprojekte mit Baubeginn ab 01. Juli 2017, die Wohnungen im freifinanzierten Neubauanteil durchschnittlich unter 10,00 €/m²/mtl. mit einer in Bezug auf den Wohnungsmarkt und die Miethöhen angemessenen Preisdifferenzierung anzubieten.

Es sind weiterhin alle Möglichkeiten preiswerten Bauens auszuschöpfen. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden ausreichend Gewerberäume in den Neubauprojekten errichten, um eine Nutzungsvielfalt zu gewährleisten, die auch soziale Träger und Einrichtungen begünstigt, die das soziale Gefüge der Stadtteile stabilisiert.

Eine Sicherung der Ziele der Kooperationsvereinbarung im Durchführungsvertrag ist im Gegensatz zu den Zielen der Leitlinie des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung nicht erforderlich, da die Vereinbarung für die Vorhabenträgerin als kommunale Wohnungsbaugesellschaft unabhängig vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bindungswirkung entfaltet.

3.10 Leitplan Altglienicke

Der Leitplan Altglienicke ist eine 1994/95 von Senat und Bezirk gemeinsam erarbeitete konzeptionelle, städtebaulich-landschaftsplanerische Planungsgrundlage für den Ortsteil Altglienicke, die für verkehrliche und freiraumplanerische Belange trotz fehlender Beschlusslage als Grundlage herangezogen wird. Wesentliche planerische Aussagen wurden auf Basis des Leitplans in die gesamtstädtischen Planwerke übernommen.

Inhaltlich wird hier empfohlen, zur Verknüpfung der Grünflächen auf Ortsteilebene ein Wegenetz anzulegen, das primär dem Fuß- und Radverkehr als schnelle, vom Kfz weitgehend ungestörte Verbindung dient. Konkret meint das im vorliegenden Planungskontext die Fuß-

und Radwegeverbindung über den Mohnweg zur Vernetzung der umgebenden Parks und über den Gerosteig zum Landschaftspark Rudow-Altglienicke als bedeutender siedlungsnaher Grünfläche.

Dieser Zielsetzung wird durch die Sicherung der allgemeinen Zugänglichkeit der Grün- und Spielflächen im Plangebiet durch Festsetzung entsprochen (vgl. hierzu Kapitel III.3.7.3 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind).

3.11 Sonstiges / Fachgutachten

3.11.1 Verkehrstechnische Untersuchung

Zur Abschätzung der Auswirkungen des planbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das umliegende Straßennetz und die Beurteilung der grundsätzlichen Machbarkeit der Erschließung erfolgte die Durchführung einer verkehrstechnischen Untersuchung mit Stand vom 21.08.2019.

Hierbei erfolgte zunächst die Analyse der bestehenden Verkehrssituation. Diese umfasste sowohl die Erschließung für den Fuß- und Radverkehr, den öffentlichen Personennahverkehr sowie den motorisierten Individualverkehr (MIV) (vgl. hierzu Kapitel I.2.5 Verkehrserschließung).

Für den MIV erfolgte eine gesonderte Verkehrserhebung und darauf aufbauend die Ermittlung des Verkehrsaufkommens in der Spitzenstunde an den Knotenpunkten Ortolfstraße/Anne-Frank-Straße (KP 1), Ortolfstraße (KP 2.1) Ortolfstraße/Mohnweg (KP 2.2) und des durchschnittlichen (werk)täglichen Verkehrs (Analyse-Nullfall). Die Auswertung der Erhebung führte zu dem Ergebnis, dass die Spitzenstunde am Vormittag („Frühspitze“) zwischen 07:00 und 08:00 Uhr liegt. Für den Nachmittag ergab die Verkehrserhebung eine Spitzenstunde („Spätspitze“) zwischen 16:00 und 17:00 Uhr.

Im zweiten Schritt wurde das Verkehrsaufkommen im Bestand als durchschnittlicher werktäglicher Verkehr (DTV_w) einschließlich der zeitlichen und räumlichen Verteilung des zusätzlichen Verkehrs ermittelt. Auf der Ortolfstraße lag der DTV_w-Wert (Kfz-Fahrten je 24 h) bei 3.100 Kfz-Fahrten, auf dem westlichen Mohnweg bei 1.400, auf dem Abschnitt östlich der Erxlebenstraße bei 800 Fahrten und auf der Anne-Frank-Straße und dem Nelkenweg jeweils bei 700 Fahrten. Der Schwerverkehrsanteil variiert zwischen 8,2 % auf der Ortolfstraße, 2-3 % auf dem Mohnweg und 1,0 % auf der Anne-Frank-Straße und dem Nelkenweg.

Anschließend wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen ermittelt und die zeitliche und räumliche Verteilung des zusätzlich erzeugten Quell- und Zielverkehrs vorgenommen. Zunächst wurde der durch die geplante Wohnnutzung generierte Verkehr als DTV_w ermittelt. Gemäß Vorhabenplanung wurden 1.284 Bewohnerinnen und Bewohner angenommen. Aus der Summe der Einzelaufkommen des Bewohnerverkehrs (1.522 Fahrten), des Besucherverkehrs (176 Fahrten) sowie des Wirtschaftsverkehrs (30 Fahrten/24 h) ergibt sich ein Gesamtaufkommen von 1.728 Fahrten. Das gewerbliche Verkehrsaufkommen von insgesamt 100 Fahrten setzt sich aus 62 Fahrten des Beschäftigtenverkehrs, 12 Fahrten des Kundenverkehrs und 26 Fahrten des Wirtschaftsverkehrs zusammen. Durch die geplante Kitanutzung ergeben sich weitere 112 Fahrten. Diese setzen sich aus 92 Fahrten des Beschäftigtenverkehrs, 12 Fahrten des Kundenverkehrs und 8 Fahrten des Wirtschaftsverkehrs zusammen.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen beträgt in der Summe 1.940 Fahrten. Der zusätzliche Quell- und Zielverkehr der Wohnnutzung teilt sich auf in 63 % im Bereich der geplanten

Tiefgaragenzufahrt an der Ortolfstraße, 21 % im Bereich der zentralen Stellplatzzufahrt und 16 % an der östlichen Stellplatzzufahrt.

Der zusätzliche gewerbliche Quell- und Zielverkehr verteilt sich zu je einem Drittel auf die Anne-Frank-Straße und auf die zwei gewerblichen Schwerpunkte am Mohnweg in Höhe der Erxlebenstraße (Häuser 11 und 12).

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen der in dem nordwestlichen Baukörper untergebrachten Kitanutzung entfällt zu 100 % auf den Bereich der so genannten „Drop-off-Zone“ in der Anne-Frank-Straße unmittelbar vor der Kita.

Durch die Überlagerung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens mit dem des Bestandes wurde das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen für den Analyse-Planfall abgeschätzt. Neben dem Analyse-Nullfall wurde auch der Prognose-Nullfall auf Grundlage der aktuellen Verkehrsprognose 2030 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen berücksichtigt. Auch für den Prognose-Nullfall erfolgte eine Überlagerung mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Daraus ergab sich das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen für den Prognose-Planfall.

Bei der Gegenüberstellung von Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall ergibt sich für die Ortolfstraße eine Erhöhung der DTV_W-Werte um rd. 49 % nördlich der Anne-Frank-Straße (5.200 Fahrten), 31 % auf Höhe der Tiefgarage (4.600 Fahrten), 11 % unmittelbar nördlich des Gerosteigs (3.900 Fahrten) und 9 % südlich des Mohnwegs (3.800 Fahrten). Für den Bereich der Anne-Frank-Straße ergibt sich eine Erhöhung von 114 % in Höhe der Kita (1.500 Fahrten), 86 % östlich der Kunibertstraße (1.300 Fahrten) und 43 % östlich des Hassowegs (1.000 Fahrten). Auf dem Mohnweg kommt es zu einer Erhöhung um 7 % westlich (1.500 Fahrten) und 13 % östlich der Erxlebenstraße (900 Fahrten).

Der Prognose-Planfall wurde als maßgebender Fall betrachtet, weil der den Verkehrszustand mit dem höchsten Aufkommen repräsentierte. Aus dem Prognose-Planfall wurden die Bemessungsverkehrsstärken der Spitzenstunden für die anschließende Leistungsfähigkeitsbetrachtung abgeleitet. Für die Untersuchungen beider Planfälle wurden die Angaben aus dem städtebaulichen Konzept mit Stand vom 14.06.2019 zugrunde gelegt.

Auf den vorigen Erkenntnissen aufbauend wurde im dritten Schritt die zu erwartende Leistungsfähigkeit an den Knotenpunkten berechnet. Die ermittelte Verkehrsqualität für die bestehende und die zukünftige Verkehrssituation wurden bewertet und anschließend miteinander vergleichen. Ziel war es, zu prüfen, ob unter Berücksichtigung des zusätzlich erzeugten Verkehrs ein stabiler Verkehrsablauf und eine leistungsfähige Erschließung des Plangebietes gewährleistet werden kann.

Die Untersuchung führte zu dem Ergebnis, dass das vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen die vorhandene Verkehrsinfrastruktur nicht übermäßig belastet. Für die Knotenströme aller Knotenpunkte ergeben sich in den Spitzenstunden sehr kurze Wartezeiten, die vorhandenen Reserven werden nicht ausgeschöpft.

3.11.2 Schalltechnische Untersuchung

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Hoffmann und Leichter, Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 9-56 VE „Anne-Frank-Straße“ in Treptow-Köpenick, 3. Juli 2020).

Bestandteil der Untersuchung waren alle auf das Plangebiet und dessen Umgebung relevant einwirkende Lärmarten, hier vor allem Anlagen- sowie der Straßen- und Schienenverkehrslärm.

Im Rahmen der Untersuchung zum Verkehrslärm wurden sowohl eine Straßenverkehrslärmzunahme im Umfeld des Plangebiets als auch eine Zunahme der Straßenverkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet gemäß DIN 18005 prognostiziert. Die Verkehrslärmbelastungen, einschließlich des einwirkenden Schienenverkehrslärms, werden sowohl für die Bestandssituation als auch für die Prognose nach Durchführung der Planung eingehend im Umweltbericht beschrieben (vgl. hierzu Kapitel II.2.4.2).

Die Untersuchung zum Gewerbelärm führte zu dem Ergebnis, dass die von dem Glasereibetrieb an der Anne-Frank-Straße 23 zu erwartenden Schallimmissionen deutlich unterhalb des Richtwertes der TA-Lärm für den Beurteilungszeitraum Tag liegen. Auch die Spitzenpegel liegen deutlich unterhalb den Anforderungen. Der Betrieb erfolgt ausschließlich am Tage außerhalb der Ruhezeiten.

Für den Emittenten Heizwerk am Nelkenweg verbleiben die Beurteilungspegel deutlich unterhalb der Anforderungen der TA Lärm für den mittleren und hohen Frequenzbereich. Zur Ermittlung der Schallimmissionen im tiefen Frequenzbereich wurden Messungen nach DIN 45680 durchgeführt. Durch die Messungen konnte der Nachweis erbracht werden, dass die Beurteilungspegel der tieffrequenten Schallimmissionen für den Beurteilungszeitraum Nacht mindestens 8 dB unterhalb des Richtwertes verbleiben (vgl. hierzu Kapitel II.2.4.2).

Ein Transformatorbestandsgebäude innerhalb des Plangebietes erzeugt Schallpegel, die mit der geplanten Wohnnutzung unverträglich sind. Der Transformator soll räumlich verlegt werden und durch einen Transformator ersetzt werden, der im Verhältnis zu der geplanten Wohnnutzung schallverträglich ist.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

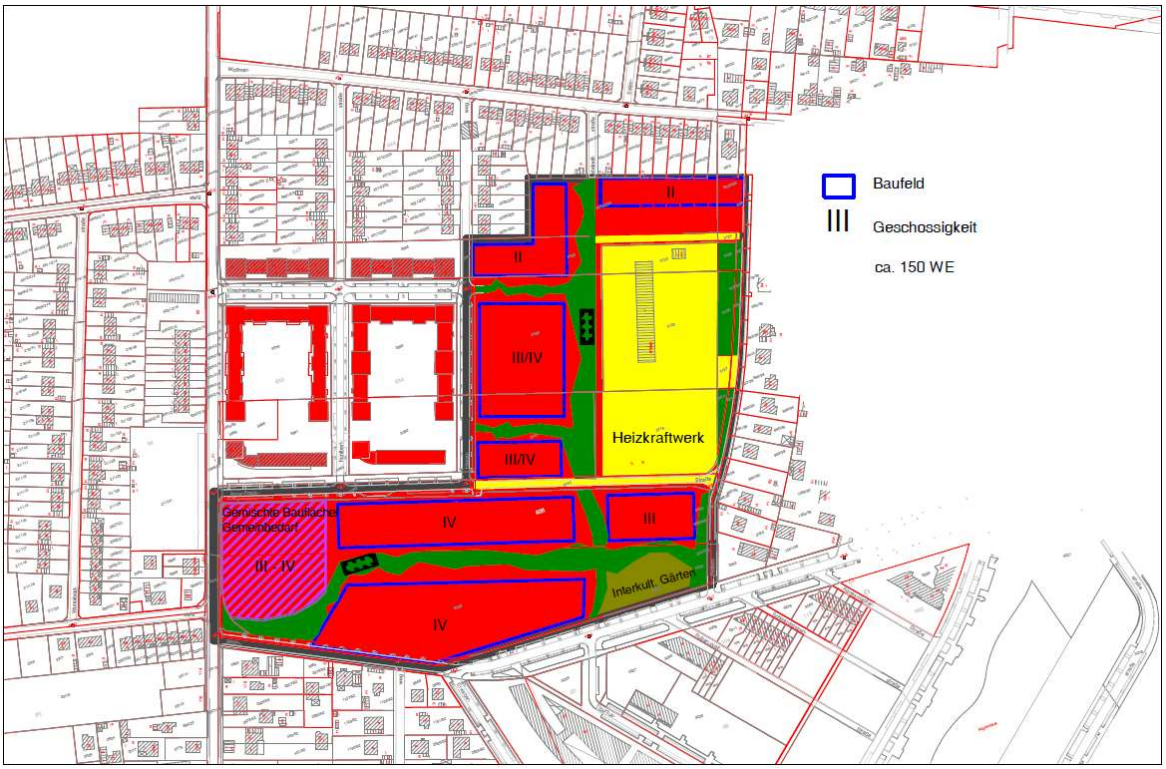
Den ursprünglichen Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans 9-56 bildeten die Überlegungen der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM), die Fläche des ehemaligen Kita- und Schulstandorts zwischen Anne-Frank-Straße und Mohnweg sowie die Fläche östlich des Hassowegs für den Berliner Wohnungsmarkt zu entwickeln.

Auf Grundlage des Leitplans Altglienicke 1994 sollten Grün- und Freiflächen, vor allem die interkulturellen Gärten, in die Planung integriert und eine attraktive Wegeverbindung als Verknüpfung zwischen den vorhandenen umgebenden Grünflächen über den Mohnweg zur Anne-Frank-Straße/Hassoweg geschaffen werden. Das Heizwerk Altglienicke im nördlichen Bereich des Plangebietes sollte als Versorgungsstandort gesichert werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde hierzu zunächst ein schematisches Bebauungskonzept entwickelt. Dieses sah im Umfeld des ehemaligen Bürogebäudes entlang der Ortolfstraße eine gemischte Baufläche/Gemeinbedarf mit einer drei- bis viergeschossigen Bebauung vor. Daran angrenzend waren südlich der Anne-Frank-Straße insgesamt 3 Baufelder mit einer drei- bis viergeschossigen Wohnbebauung vorgesehen. Ausgehend von den interkulturellen Gärten im Südosten verliefen Grünverbindungen sowohl in Ost-West-Richtung bis zur Ortolfstraße sowie in Nord-Süd-Richtung zwischen Mohnweg und Heizwerkaftwerk.

Nördlich der Anne-Frank-Straße wurden in dem Entwurfskonzept zwischen Heizkraftwerk und Hassoweg drei Baufelder mit einer drei- bis viergeschossigen Wohnbebauung angeordnet. Südlich an die Doppelhaussiedlung entlang der Wolfmarstraße angrenzend sah das Entwurfskonzept eine zweigeschossige Wohnbebauung vor.

Abbildung 1: Schematisches Bebauungskonzept des Vorentwurfs



Quelle: Bezirk Treptow-Köpenick

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-56 lagen ursprünglich auch die heutigen Grundstücke Ortolfstraße 107 und Mohnweg 3/5A. Für das Grundstück Mohnweg 3/5A wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Baugenehmigung für ein Vorhaben zur Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern mit insgesamt fünf Wohneinheiten erteilt. Das auf dem Grundstücks Ortolfsstraße 107 befindliche ehemalige dreigeschossige Bürogebäude wurde mittlerweile zu einem Wohnheim für minderjährige unbegleitete Flüchtlinge umgenutzt.

Im Zuge der Fortschreibung des Vorentwurfs zum Stand der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde der Geltungsbereich aufgrund tieffrequenter Schallimmissionen um die Flächen nördlich des Heizwerkes reduziert und auf die Grünverbindungen verzichtet. Für das südliche Plangebiet wurde durch das Büro Modersohn und Freiesleben eine städtebauliche Studie erstellt. In diesem Konzept wurden die interkulturellen Gärten und die Grundstücke Ortolfstraße 107 und Mohnweg 3/5A sowie Flurstück 3893 und 3895, Flur 4, Gemarkung Glienicke nicht mehr berücksichtigt. Es waren insgesamt drei größere Baufelder vorgesehen. Die Bebauung reichte von einem kammartigen fünfgeschossigen Gebäude an der Ortolfsstraße über zwei Baublöcke an der Anne-Frank-Straße, die in geschlossener Bauweise die Grundstückstiefe weitgehend ausnutzen und einen großen Innenhof bildeten, bis zu einem riegelartigen Wohngebäude, das nördlich an die interkulturellen Gärten angrenzte. In südlicher Verlängerung des Hassowegs sollte zwischen den beiden Wohnblöcken eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung entlangführen.

Die Vorentwurfsfassung sah vor, die Wohnnutzung durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes i. S. v. § 4 BauNVO zu sichern.

Die Fläche des Heizwerkes sollte als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Heizwerk“ i. S. v. § 9 Abs. 12 BauGB festgesetzt werden. Im nordwestlichen Teil des Plangebiets nördlich der Anne-Frank-Straße und östlich des Hassowegs sollte ebenfalls Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Hier war in Anlehnung an die fünfgeschossige

Bestandsbebauung westlich des Hassowegs eine bis zu fünfgeschossige Wohnbebauung vorgesehen.

Als Maß der baulichen Nutzung war unter voller Ausnutzung der städtebaulichen Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 vorgesehen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens durchgeführte schalltechnische Untersuchungen ergaben, dass aufgrund von niederfrequenten Schallimmissionen des Heizwerkes Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbauflächen östlich des Hassowegs erforderlich waren. Eine Umsetzung dieser Maßnahmen im Rahmen der Angebotsplanung wurde kritisch gesehen. Daher wurde es als erforderlich erachtet, den Teilbereich nördlich der Anne-Frank-Straße aus dem Verfahren herauszulösen und im Rahmen eines eigenständigen Bebauungsplanverfahrens weiterzuführen.

Für das Gebiet südlich der Anne-Frank-Straße wurde das Aufstellungsverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt und die interkulturellen Gärten und die bereits bebauten Grundstücke Ortolfstraße 107 und Mohnweg 3/5A im Südwesten als vorhabenfremde Flächen aus dem Geltungsbereich herausgelöst. Bestandteil des Einleitungsantrages der HOWOGE für das verbleibende Grundstück Anne-Frank-Straße 6-10 bildete der fortgeschriebene städtebauliche Entwurf von Moderson & Freiesleben.

Dieser sah nunmehr vor, die zuvor geschlossenen Wohnblöcke an mehreren Stellen zu öffnen, so dass sich eine Kombination aus straßenbegleitenden zeilenarten Wohnhäusern ergab. Entlang der Anne-Frank-Straße wurden bis auf ein dreigeschossiges Gebäude im Osten fünfgeschossige Wohngebäude vorgesehen. Die zeilenartigen Wohngebäude wurden als drei- bis fünfgeschossige Wohngebäude mit einer Höhenstaffelung von Süden nach Norden ausgeführt.

Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf Moderson & Freiesleben

Quelle: Modersohn & Freiesleben

Die Stellplatzanlagen wurden innerhalb der Wohnhöfe und an der westlichen Grundstücksgrenze angeordnet und waren über Zufahrten von der Anne-Frank-Straße und vom Mohn-

weg befahrbar. Im Bereich der Wohnhöfe war jeweils die Ausbildung einer Durchfahrt erforderlich. Darüber hinaus war eine Tiefgarage mit Einfahrt an der Anne-Frank-Straße vorgesehen. Diese befand sich unterhalb des kammartigen Wohngebäudes an der Ortolfstraße und teilweise unter den beiden östlich angrenzenden Wohngebäuden. Entlang der interkulturellen Gärten war zwischen Anne-Frank-Straße und Mohnweg eine Freifläche und der Erhalt der dortigen Pappelbäume vorgesehen. In das Wohnquartier war auch eine Kita integriert. Diese befand sich am Mohnweg gegenüber der Grundschule.

Auf Grundlage des Entwurfs von Modersohn & Freiesleben führte die HOWOGE im Jahr 2018 ein zweistufiges nichtoffenes Verhandlungsverfahren mit Lösungsvorschlägen durch, an dem insgesamt 6 Architekturbüros teilnahmen. In beiden Verfahrensschritten erfolgte eine Vorprüfung der Entwürfe durch externe Sachverständige und Zuständige des Bezirks sowie eine Bewertung durch ein 7-köpfiges Gremium. Als Sieger des Wettbewerbs ging der städtebauliche Entwurf des Architekturbüros Zoomarchitekten hervor und bildet zugleich die Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan.

5. Vorhaben

5.1 Vorhabengrundstück

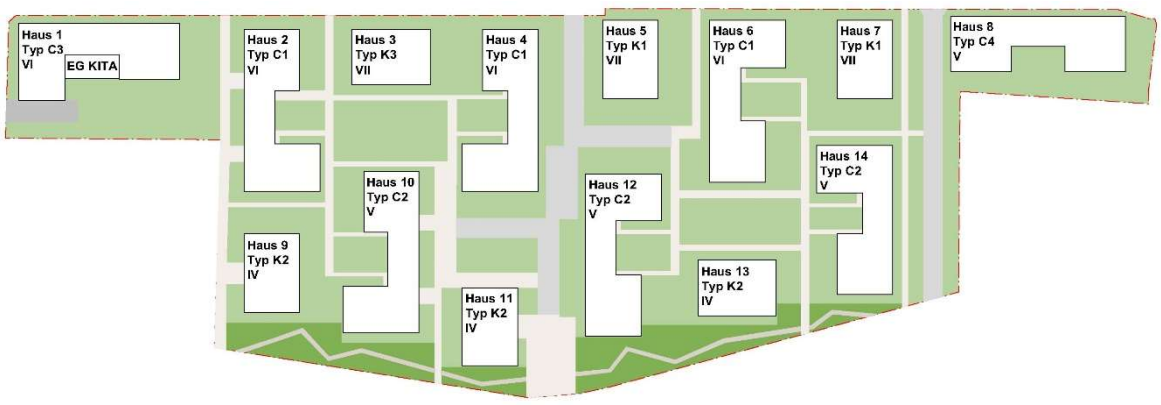
Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Umsetzung ihres Wohnungsbauvorhabens auf dem Baugrundstück Anne-Frank-Straße 6-10. Das Vorhabengrundstück entspricht der Gesamtfläche des Plangebiets.

5.2 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept des Vorhabens sieht eine Bebauung mit insgesamt 14 Einzelbaukörpern vor (vgl. hierzu Abbildung 3). Durch die Verwendung von lediglich zwei unterschiedlichen Baukörpertypen, einem C-förmigen (Typ C1 und C2) und einem kubusförmigen (Typ K1 und K2), werden durch Drehung und Spiegelung unterschiedlich ausgebildete Plätze und Höfe entwickelt.

Die Höhe der geplanten Wohngebäude nimmt unter Bezugnahme auf die Umgebungsbebauung von Norden nach Süden hin ab. Entlang der Anne-Frank-Straße erfolgt die Definition der Raumkanten durch straßenbegleitende Setzung der fünf- bis siebengeschossigen Baukörper (Häuser 1 – 8). Entlang des Mohnwegs werden die vier- bis fünfgeschossigen Baukörper gestaffelt zurückgesetzt und ermöglichen dadurch die Fortführung des Grünzugs entlang des Gerosteigs (Häuser 9 – 14). Bezogen auf die Gebäudehöhe sind insgesamt 7 Höhenstufen vorgesehen.

Abbildung 3: Bebauungskonzept



Quelle: Zoom Architekten

Tabelle 1: Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen

Zahl der Vollge-schosse	Gebäudehöhen in Metern (m) über Gelände	Nummer des Baukörpers gemäß Bebauungskonzept (vgl. Kapitel I.5.2 Bebauungskonzept) (Straßenbezug)
VII	20,80	Häuser 3, 5 und 7 (Anne-Frank-Straße)
VI	18,35	Haus 1 (Anne-Frank-Straße)
VI	17,90	Häuser 2, 4 und 6 (Anne-Frank-Straße)
V	15,45	Haus 12 (Mohnweg)
V	15,00	Häuser 8, 10, 14 (Mohnweg und Anne-Frank-Straße)
IV	12,55	Haus 11 (Mohnweg)
IV	12,10	Häuser 9 und 13 (Mohnweg)

In den 14 Baukörpern sollen insgesamt rd. 580 Wohneinheiten untergebracht werden. Die Wohnungen sind über Sicherheitstreppenhäuser erschlossen und als Fünf- bis Sechsspänner organisiert. Der Wohnungsschlüssel unterteilt sich in rd. 10 % 1-Zimmer-Wohnungen, 25 % 2-Zimmerwohnungen, 35 % 3-Zimmerwohnungen und 25 % 4-Zimmerwohnungen sowie im Übrigen innovative Wohnungstypen (z. B. Mehrgenerationenwohnen).

Insgesamt entsprechen mindestens 50 % der Wohnungen den Standards der Wohnungsbauförderung, so dass diese auf Grundlage der Kooperationsvereinbarung des Landes Berlin mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

Die Gebäude sind teilunterkellert. In den Kellern befinden sich die Mieterkeller, sowie Hausanschlussräume. Die Hälfte der Fahrradabstellplätze wird in den Mieterkellern nachgewiesen.

Die Kita ist im Erdgeschoss des Gebäudes Ecke Anne-Frank-Straße/Ortolfstraße (Haus 1) angeordnet. Die Höhe des Erdgeschosses wird nutzungsbedingt höher ausgebildet als in den wohngenutzten Geschossen.

Erdgeschoss-Sonderzonen mit lichter Raumhöhe von 3,0 m werden zusätzlich in den beiden Baukörpern am südlichen Eingangsplatz – Häuser 11 und 12 – angeboten, um in diesem markanten städtebaulichen Bereich der Versorgung des Gebietes dienende Ladengeschäfte, Büronutzungen, nicht störende Handwerksbetriebe sowie soziale, kulturelle und gesundheitliche Einrichtungen zu ermöglichen.

5.3 Grün- und Freiflächenplan

Der von dem Landschaftsarchitekturbüro A 24 erarbeitete Grün- und Freiflächenplan mit Stand vom 13. Dezember 2021 trifft umfangreiche Aussagen zur Gestaltung und Nutzung der privaten und der öffentlich zugänglichen Freiflächen innerhalb des Vorhabengebiets. Der Grün- und Freiflächenplan ist Bestandteil des Durchführungsvertrags vom 09. November 2022 (vgl. Kapitel III.3.11).

Entlang des Mohnwegs sind auch für die Allgemeinheit begehbare und begrünte private Grünflächen geplant, die zugleich als Kinderspielplatz genutzt werden können. Die Fläche wird durch einen im Zick-Zack-Kurs parallel zum Mohnweg verlaufenden Fußweg in zwei Bereiche untergliedert: in eine südliche Hälfte mit flächenhaften Bepflanzungen durch Gräser und Bodendecker sowie einen nördlichen Bereich mit Spielgeräten, Sandkästen, Sitzgelegenheiten und Rasenflächen.

Ein großzügiger Eingangsplatz am Mohnweg bildet die südliche Eingangssituation des Wohnquartiers als so genannter „Quartiersplatz“ und bindet es zugleich an das gegenüberliegende Schulareal an der Erxlebenstraße an.

Durch Lage und Anordnung der Gebäude entstehen unterschiedlichste Hofbereiche und Freiräume, die zugleich miteinander „verflochten“ sind. Übergänge zwischen diesen Freiräumen erfolgen als differenziert gegliederte Raumfolgen. Zur Errichtung hochwertiger Wohnfreiflächen ist eine gestalterische Aufwertung durch umfangreiche Baumpflanzungen geplant.

Die Gebäude gruppieren sich um zwei Quartiersplätze als zentrale Begegnungsräume für die Nachbarschaft. Die beiden Quartiersplätze sollen durch mehrere Pflanzinseln mit Sitzkanten gestaltet und gegliedert werden. Hochbeete ermöglichen lockere Gehölzpflanzungen. Diverse Spielgeräte sind auf den Rasenflächen verteilt.

Die C-förmigen Gebäude definieren kleinere Plätze. Gräserstreifen und Sitzelemente gliedern die Platzflächen und unterstreichen die Ausrichtung des Betonplattenbelags. Grüne Fugen integrieren dezentrale Spielplätze für Kleinkinder mit Sandspielbereichen und altersgerechten Spielgeräten.

Die Mietergärten in den Erdgeschosszonen sind von den großen Höfen abgewandt, um die notwendige Privatheit sicherzustellen. Sie werden von ruhigen Heckenpflanzungen gerahmt.

Der Außenraum des KITA-Gartens mit Aufenthalts- und Spielbereichen wird in das städtebauliche Ordnungsprinzip integriert.

Auf den nördlichen Dachflächen, die aus den umgebenden Wohnungen nicht einsehbar sind, ist zu einem gewissen Anteil die Installation von Photovoltaikanlagen vorgesehen, die zur Unterstützung der Energieversorgung im Neubaugebiet herangezogen werden. Hierzu sollen auf den entsprechenden Dachflächen mindestens 2.000 m² Fläche für die Installation von Photovoltaikanlagen ausgebildet werden.

Die Dächer der südlichen Wohngebäude und des Wohngebäudes am Nelkenweg werden auf mindestens 75 % der Flächen extensiv begrünt. Auf den Dächern der Häuser entlang der Anne-Frank-Straße ist eine Begrünung von mindestens 50 % der Flächen vorgesehen. Im Bereich der Photovoltaikanlagen ist eine extensive Begrünung auch unter den aufgeständerten Solarpanelen möglich. Ebenso werden die Dachflächen der überdachten Fahrradabstellanlagen extensiv begrünt.

Die Müllstandorte werden entlang der Stellplatzzufahrten in Unterflurcontainern organisiert. Müllstandorte der gewerblichen Nutzungen und der Kita werden oberirdisch und überdacht in Gebäudenähe untergebracht. Die Standorte der Bioabfallbehälter sind an den Stirnseiten der überdachten Fahrradabstellanlagen entlang des Mohnwegs und der Anne-Frank-Straße vorgesehen.

Die Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen gegliedert. Im Bereich der Fernwärmeleitungen werden anstelle dessen Strauchpflanzungen zur Gliederung verwendet.

5.4 Energie- und Klimaschutzkonzept

Energieerzeugung und -versorgung

Als Beitrag zum Klimaschutz (Mitigation) nutzt das Vorhaben von den regenerativen Energiequellen die Sonnenenergie sowie die Geothermie. Für die Nutzung von Wind, Wasserkraft und Bioenergie sind die Rahmenbedingungen nicht vorhanden.

Im Nahbereich der geplanten Wohngebäude werden Fern-, bzw. Nahwärmenetze mit dem Trägermedium Wasser von der Vattenfall Wärme AG und der BTB GmbH betrieben. Die Wärme wird von den Unternehmen mit einem Primärenergiefaktor fp von 0,24 bei einem Anteil Kraft-Wärme-Kopplung an der Wärmeeinspeisung von 94,5 % geliefert.

Auf eine zusätzliche Unterstützung/Einkopplung in die Energieversorgung Wärme durch Nutzung von Solarthermie bzw. Geothermie wird auf Grund der Amortisationszeiten, der Effizienz und der zusätzlichen Kosten verzichtet.

Für eine optionale Nutzung von Solarenergie durch PV-Module wird je Haus ein Elektrosteiger vom Untergeschoss bis auf die Dachfläche geführt. Für die Nutzung/Verwertung der erzeugten Energie (Mieterstrommodell) werden in der Erschließung des Bauvorhabens mehrere Häuser (Hauseingänge) zu Einheiten zusammengefasst, die jeweils bis zu 200 Wohneinheiten (WE) versorgen.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel: Dachbegrünung, Regenrückhaltung und Teilversickerung

Neben dem Klimaschutz ist auch die Adaption an die Folgen des Klimawandels ein wichtiges Ziel. Zu solchen Folgen zählen u. a. eine enorme Hitzezunahme in den Innenstädten und Starkregenereignisse. Auf den Häusern innerhalb der festzusetzenden Flächen a bis g entlang der Anne-Frank-Straße ist eine extensive Begrünung auf einer mindestens 10 cm mächtigen Substratschicht von 50 % der Dachflächen und auf den übrigen Häusern von 75 % der Dachflächen vorgesehen. Der geringe Anteil von 50 % Dachflächenbegrünung ergibt sich aus dem Flächenbedarf der Solaranlagen. Auch die Dächer der Einhausungen der Fahrradabstellanlagen werden begrünt. Durch den zusätzlichen Dachaufbau wird die Aufheizung der Dächer während der Hitzeperioden verringert.

Bei Starkregenereignissen kann die Substratschicht das anfallende Niederschlagswasser zeitlich verzögert weitergeben, so dass sich hierdurch das Rückhaltevermögen des Niederschlagswassers erhöht.

Im Zuge der vorbereitenden Erdarbeiten des Vorhabens ist ein Bodenaustausch über eine Tiefe von 40 cm vorgesehen. Der anstehende Boden mit geringen Durchlässigkeiten wird durch gut durchlässige Sande ersetzt. Dadurch entsteht ein Bodenspeicher, der der Zwischenspeicherung des auf dem Pflaster versickernden Niederschlagswasser dient.

Die geplanten Zufahrten und Erschließungswege werden mit einem luft- und wasserdurchlässigen Pflaster zur Abflussvermeidung ausgestattet.

5.5 Verkehrskonzept/innere Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr
Das Plangebiet ist durch den ÖPNV nach den aktuellen Vorgaben des Nahverkehrsplans für Berlin erschlossen (vgl. Kapitel I.2.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr). Die Haltestellen befinden sich an der Ortolfstraße unmittelbar südlich bzw. nördlich der Anne-Frank-Straße.

Motorisierter Individualverkehr/Lieferverkehr

Die Erschließung des Plangebiets durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Ortolfstraße und die Anne-Frank-Straße. Auf eine Erschließung des Plangebiets über den Mohnweg wurde verzichtet, um potentielle Konflikte mit der Schulnutzung am Mohnweg zu vermeiden.

Parkplätze/Stellplätze
Die insgesamt 90 oberirdischen Pkw-Stellplätze werden sämtlich über die Anne-Frank-

Straße erschlossen und an zwei Standorten nachgewiesen: entlang der östlichen Grundstücksgrenze (39 Stellplätze) und kreuzförmig strukturiert entlang der Grundstücksmittelachse (51 Stellplätze).

Die im westlichen Grundstücksbereich angeordnete Tiefgarage nimmt rd. 160 Stellplätze auf. Durch die Anordnung der Zu- und Ausfahrt an der Ortolfstraße wird eine Kreuzung mit dem Kita-Hol- und Bringverkehr sowohl der geplanten als auch der bereits vorhandenen Kita in der Ortolfstraße 95 vermieden.

Die Tiefgarage wird an sechs Gebäudeaufgänge direkt und niveaugleich angeschlossen. Zusätzlich wird ein weiterer, ebenfalls barrierefreier Zugang für die Bewohner der übrigen Gebäude angeboten. Die natürliche Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt über Lüftungsschächte und die Garagenzufahrt.

Fuß- und Radverkehr

Zur Verbesserung der Radwegeverbindungen ist für Radverkehr eine öffentlich nutzbare Radwegeverbindung zwischen Mohnweg und Anne-Frank-Straße vorgesehen, die über den südlichen Eingangsplatz und die Stellplatzzufahrt geführt werden soll.

Insgesamt werden 590 oberirdische Fahrradabstellplätze entlang der Durchwegungen vor den Gebäuden angeordnet, so dass diese die größeren Höfe nicht zergliedern. Die überwiegende Anzahl dieser Abstellplätze wird dabei dreiseitig eingehaust und überdacht angeboten, auch um die Privatsphäre der dahinter gelegenen Mietergärten zu erhöhen. Die unterirdischen 600 Fahrradabstellplätze werden jeweils in den privaten Abstellflächen in den Untergeschossen nachgewiesen.

II. UMWELTBERICHT NACH ANLAGE 1 ZU §§ 2 ABS. 4 und 2a BAUGB

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 und § 1a BauGB). In diesem Zusammenhang ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung ist somit ein unselbstständiger Teil des Bebauungsplanverfahrens. Das Bebauungsplanverfahren wird damit zum Trägerverfahren aller umweltrelevanten Belange.

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurden wesentliche Elemente der Richtlinie 2001/42 EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umgesetzt. Dabei wurde das Baugesetzbuch (BauGB) geändert und für die Prüfung der Umweltauswirkungen die „Umweltprüfung“ (UP) eingeführt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im vorliegenden Fachgutachten zur Umweltprüfung dargestellt und 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 in angemessener Weise verlangt werden kann. Der Inhalt des Umweltberichts ist in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 BauGB festgelegt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu untersuchen und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 Bau GB zu berücksichtigen. Eine Quantifizierung der untersuchten Auswirkungen auf ihre Erheblichkeit erfolgt innerhalb der Eingriffsbewertung. Ein Ausgleich ist dabei nicht erforderlich, sofern der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig war.

Zur Bewältigung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt wurde ein Fachgutachten Umweltprüfung einschließlich Eingriffsbewertung Stand Juli 2022 erarbeitet, welches Bestandteil des Planverfahrens und Abwägungsprozesses war. Nach der öffentlichen Auslegung und nach Abschluss des Durchführungsvertrages ergab sich im Rahmen des Anzeigeverfahrens die Planänderung, dass die Flächen mit der Bezeichnung M1-M2-M3-M4-M5-M5-M7-K16-K17-M1 und M8-M9-M10-M11-M12-M13-M14-K10-K11-K12-M8 zwar weiterhin als begehbare und begrünte Fläche mit Kinderspielplatz anzulegen sind, jedoch nicht mehr dem allgemeinen Wohngebiet, sondern privaten Grünflächen zugeordnet werden. Die Festsetzung als private Grünflächen hat zur Folge, dass sich die Gesamtfläche des allgemeinen Wohngebietes reduziert. Die sich dadurch rechnerisch ergebende Grundflächenzahl, durch die das Baugrundstück überbaut werden kann erhöht von 0,6 auf 0,65 (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2). Es ist davon auszugehen, dass diese Planänderung zu keiner realen Erhöhung des Versiegelungsgrades führt, da lediglich die Zuordnung dieser Flächen geändert wurde und nicht die geplante Nutzung als begrünte begehbare Freifläche. Da eine Anpassung des Fachgutachtens Umweltprüfung mit Eingriffsbewertung zu keinem anderen Bewertungsergebnis als dem jetzt bereits vorliegenden führen würde, wird auf eine Anpassung verzichtet. Um auch Unstimmigkeiten zwischen dem Fachgutachten Umweltprüfung und einem überarbeiteten Umweltbericht zu vermeiden, wird das Ergebnis des Fachgutachtens Umweltprüfung Stand Juli 2022 im folgenden Text wiedergegeben.

Es ist davon auszugehen, dass die im folgenden Text aufgeführten Ergebnisse des Fachgutachtens Umweltprüfung einschließlich Eingriffsbewertung weiterhin geeignet sind, die von der geplanten Bebauung ausgehenden Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt umfassend und abschließend darzustellen und eine im Planverfahren geeignete Abwägungsgrundlage zu bilden.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

1.1.1 Intention des Plans

Zur städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung des Plangebiets ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-56 VE erforderlich. Im Jahr 2011 erfolgte der bezirkliche Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 9-56. Im Jahr 2017 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-56 auf die dargestellte Fläche südlich der Anne-Frank-Straße reduziert und der Plan als vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-56 VE nach § 12 BauGB weitergeführt. Dem vorliegenden Umweltbericht liegt der Aufstellungsbeschluss vom 24. Juli 2018 zu Grunde.

Vor dem Hintergrund des Wohnungsmangels in Berlin stellt die beabsichtigte Entwicklung als Wohnstandort den Anlass für die Planaufstellung dar. Die landeseigene HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH lobte 2018 einen zweistufigen städtebaulichen Wettbewerb aus. Der Gewinnerentwurf des Büros Zoomarchitekten liegt diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf zugrunde.

Das überwiegend brachliegende Gelände in Gemengelage soll eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung erfahren. Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfassen die Entwicklung allgemeiner Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO und die ortsteilinterne Verknüpfung der geplanten Frei- und Grünflächen sowie die Sicherung der Versorgungs- und Erschließungsflächen.

1.1.2 Angaben zum Vorhabenstandort

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VE 9-56 liegt am südlichen Ortsrand von Berlin, im Bezirk Treptow-Köpenick nahe der Grenze zu Neukölln, im Ortsteil Altglienicke. Es befindet sich im sogenannten Kölner Viertel, in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorwiegend wohnlich genutzten Gebieten.

Im Norden wird der Geltungsbereich von der Anne-Frank-Straße, im Osten vom Nelkenweg, im Süden vom Mohnweg und im Westen von der Ortolfstraße begrenzt (siehe nachfolgende Abbildung).

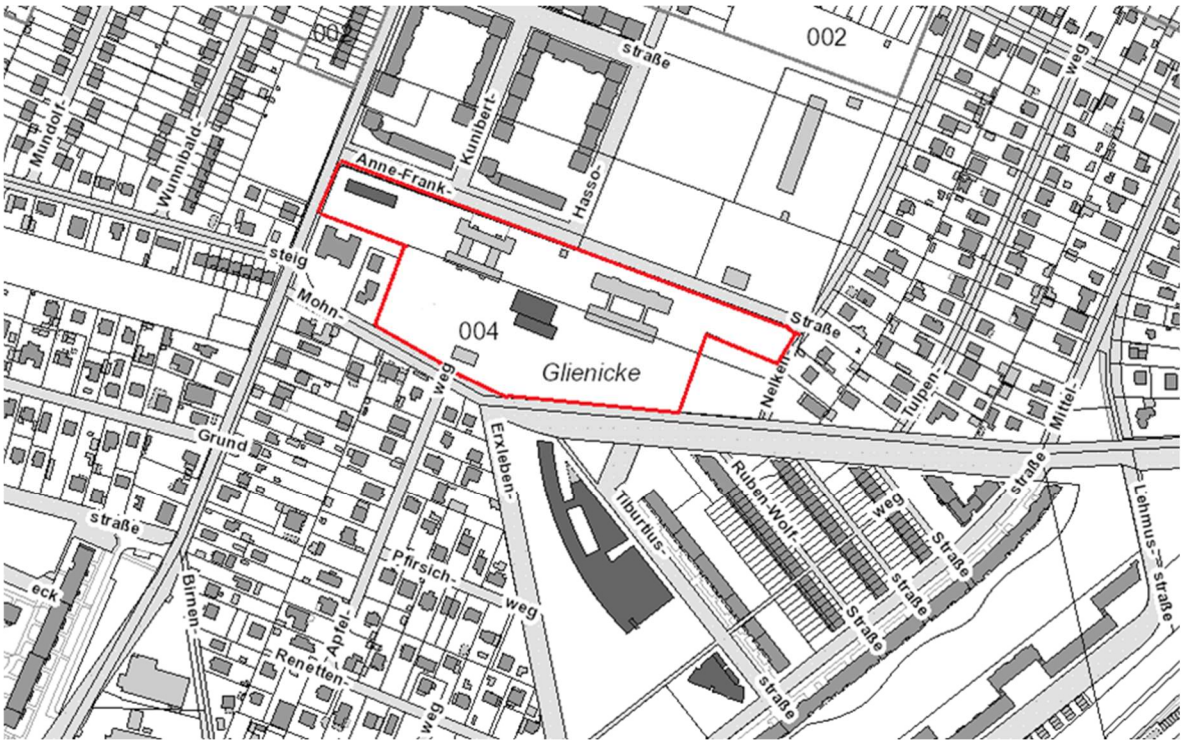
Bei dem Areal handelt es sich um ein ehemaliges Schul- und Kitagelände, zu dessen Gebäudebestand die ehemalige Anne-Frank-Oberschule, einschließlich dazugehöriger Turnhalle, eine Kita, ein Heizhaus sowie eine im westlichen Grundstücksbereich gelegene Baracke (ehem. Bürgerzentrum) zählten. Zwischenzeitlich wurde der Gebäudebestand abgerissen. Auf dem Areal soll ein Wohngebiet mit 580 Wohnungen einschließlich Kita, Freianlagen, Stellflächen sowie Wegesystem entwickelt werden. Es ist Bestandteil der Wohnungsbaupotenzialanalyse des Bezirks Treptow-Köpenick.

Der Planungsbereich umfasst eine Fläche von 2,89 ha.

Der vorliegende Umweltbericht gründet sich auf den Ausgangszustand des Geländes einschließlich seines Gebäudebestands im Jahr 2016. Im Jahr 2017 wurden die leerstehen-

den Gebäude bereits als bauvorbereitende Maßnahme abgerissen. In diesem Zusammenhang wurden auch kriegsbedingte Kampfmittel beräumt, nicht standsichere Bäume gefällt und hinderliche Vegetation entfernt.

Abbildung 4: Stadträumliche Lage des Plangebietes



Quelle: Geoportal Berlin - ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), letzte Aktualisierung am 16.03.2019

Die Baustruktur der Umgebung ist überaus heterogen und sowohl durch Einfamilienhäuser, Reihenhaussiedlungen, Block- und Zeilenbebauung, als auch durch eine etwas weiter südöstlich gelegene Plattenbebauung geprägt. Im Norden grenzt das Areal direkt an ein Wohngebiet mit vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden in geschlossener Bauweise an. Nordöstlich des Plangebietes, am Nelkenweg, befindet sich das Blockheizkraftwerk (HW Altglienicke) der Vattenfall Europe AG. Unmittelbar südöstlich angrenzend an das Plangebiet besteht eine Fläche, die vom Interkulturellen Garten Altglienicke, einem Gemeinschaftsgarten, genutzt wird. Die kleingartenähnliche Nutzungsform verbindet Erholung, gärtnerische Tätigkeiten und sozialen Austausch. Südlich verläuft der Mohnweg, welcher gemäß Landschaftsprogramm Berlin (Karte: Erholung und Freiraumnutzung) in seiner Rolle als ökologische Grünverbindung zu verbessern und neu zu entwickeln ist. Zurzeit wird er gleichzeitig als Parkfläche genutzt. An seinem südlichen Rand stehen zweigeschossige Einfamilienhäuser. Westlich befindet sich ein Neubaugebiet, bestehend aus Reihen- und Doppelhäusern sowie, weiter nördlich, ein Regenrückhaltebecken.

Hinter den Reihen- bzw. Doppelhäusern auf der westlichen Gebietsseite grenzt das dreigeschossige Gebäude einer Stiftung an, welche Unterstützung für unbegleitete, minderjährige Geflüchtete anbietet. Auf der südlich gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die 1996 errichtete Grundschule am Mohnweg samt Kita.

Weiter südöstlich befindet sich ein mehr als 2 ha großer Park einschließlich Spielplätzen, die Altglienicker Aue. Noch dahinterliegend, in etwa 800 m Entfernung zum Plangebiet, besteht eine weitere, mehr als 6 ha große Parkanlage, der Coloniapark. In der gegenüberliegenden Richtung, weiter westlich entfernt und über den Gerosteig erreichbar, liegt seit 1911 der Städtische Friedhof Altglienicke. Er ist als Gartendenkmal eingetragen. An diesen

schließt sich der 64 ha große Landschaftspark Rudow-Altglienicke an. Er gilt als überörtliche landschaftsräumliche Verbindung. Weitere, kleinere Brach- und Grünflächen sowie Spielplätze im Umfeld der Fläche ergänzen das Angebot grüner Erholungsflächen.

Direkt in der Ortolfstraße, auf Höhe des Plangebiets, ist dieses über die Bushaltestelle „Anne-Frank-Str." erreichbar. Die hier verkehrende Buslinie 260 verbindet im 20-min-Takt die Bahnhöfe S-Bhf. Adlershof und U-Bhf. Rudow und ermöglicht so einen Zugang zum weiteren ÖPNV-System. Zudem fährt nachts die Buslinie N60 und verbindet im 30-min-Takt den nur 3 km entfernten Flughafen Schönefeld mit dem S-Adlershof.

1.1.3 Art des geplanten Vorhabens – Beschreibung der Festsetzungen des vohabenbezogenen Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VE 9-56 soll die Entwicklung eines Wohngebiets mit ergänzenden Einrichtungen und Flächen der sozialen Infrastruktur ermöglicht werden.

Als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dient der städtebauliche Entwurf des Büros Zoomarchitekten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet (Teilgebiete WA 1 und WA 2) mit einer Grundfläche von 9.855 m² fest. Das entspricht einer GRZ von 0,34 (durch o.g. Planänderung (private Grünflächen) entspricht dies einer GRZ von 0,36). Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,6 (durch o.g. Planänderung (private Grünflächen) bis zu einer GRZ von 0,65) überschritten werden.

Im allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in einem Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 verpflichtet hat.

Die Baugrenzen sind dicht an die im städtebaulichen Entwurf geplanten Baukörper (insgesamt 14 Baukörper) gesetzt. Je Baugrenze erfolgt die Festsetzung der Geschossigkeit, der Grundfläche und der Geschossfläche sowie der Traufhöhe als Höchstmaß. Es wird festgesetzt, dass die Baukörper entlang der Anne-Frank-Straße maximal 5- bzw. 6- oder 7-geschossig sein sollen und die entlang des Mohnwegs maximal 4- bzw. 5-geschossig.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden für die Gebäude entlang der Ortolfstraße Festsetzungen für die Ausrichtung von Aufenthaltsräumen und zur Ausstattung mit besonderen Fensterkonstruktionen zur Einhaltung der Beurteilungspegel von 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen getroffen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile in bestimmten Bereichen resultierende bewertete Schalldämmmaße aufweisen, die gewährleisten, dass der jeweilige Beurteilungspegel für definierte Nutzungen nicht überschritten wird.

Es wird festgesetzt, dass die Tiefgaragen mit einer Erdschicht von mindestens 0,55 m und im Bereich von Baumpflanzungen mit mindestens 0,80 m zu überdecken und intensiv zu begrünen ist. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Davon ausgenommen sind Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Zufahrten, Wege, Kinderspielplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO überdeckt sind.

Es werden flache bzw. flach geneigte Dächer (mit einer Neigung bis zu 5°) festgesetzt. Die mit a, b, c, d, e, f und g bezeichneten Dachflächen (7 Gebäude entlang der Anne-Frank-Straße) sind zu mindestens 50 %; alle anderen Dachflächen (6 Gebäude am Mohnweg und ein Gebäude an der Anne-Frank-Straße) zu mindestens 75 % extensiv zu begrünen.

Solaranlagen sind auf mindestens 2.000 m² Dachflächen der Gebäude a, b, c, d, e, f und g auszubilden.

Des Weiteren sind die Fahrradabstellanlagen extensiv zu begrünen.

Die ebenerdigen Stellplatzfläche sind durch zu bepflanzende Flächen zu gliedern, je 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 16 cm). Dies gilt nicht für die Flächen L1 und FL innerhalb der Fläche für Stellplätze St2. In der Fläche L1 sind die Stellplätze durch gliedernde Pflanzflächen, die mit Sträuchern bepflanzt sind, aufzuwerten.

Im allgemeinen Wohngebiet sind pro angefangener 320 m² Grundstücksfläche ein gebietstypischer standortsgerechter Laubbaum (Stammumfang mindestens 16 cm) oder gebietstypischer Obstbaum (Stammumfang mindestens 14 cm) zu pflanzen und zu erhalten.

Die Befestigung von Wegen und Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten.

Am Nelkenweg wird auf einer Breite von 3,0 m öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Des Weiteren wird entlang der Ortolfstraße, der Anne-Frank-Straße, des Nelkenweges und des Mohnwegs (in diesen Bereichen auch gleichverlaufend mit der Geltungsbereichsgrenze) eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Im südlichen Bereich, entlang des Mohnwegs werden begehbare begrünte private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grün- und Spielfläche“ festgesetzt. Die Flächen sind bereits mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Baulasteintragung vom 19.12.2023 im Baulastenverzeichnis von Berlin-Treptow) sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger (Eintragung im Grundbuch vom 16.03.2011) belastet. Zudem wurde bereits ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zwischen dem Mohnweg (Höhe Erxlebener Straße) im Süden und dem Hassoweg im Norden (GFL) im Baulastenverzeichnis von Berlin-Treptow am 19.12.2023 eingetragen. Planungsrechtlich festgesetzt wurde zudem ein Fahrrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe sowie ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger (FL) im Bereich der Fläche St2. Mit weiteren Leitungsrechten sind die Fläche L1 innerhalb einer Nebenanlage (St) und die Fläche L2 im östlichen Plangebiet zu belasten.

1.1.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Die Flächenbilanz sieht folgende Nutzungen vor:

Tabelle 2: Flächenbilanz und überbaubare Flächen

Festsetzung gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan	**Flächengröße**
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO davon WA 1 davon WA 2	28.903 m² 26.358 m² 2.545 m²
davon durch Hauptanlagen überbaubare Fläche (zulässige Grundfläche gemäß § 16 BauNVO)	9.855 m²
davon durch Haupt- und Nebenanlagen über- bzw. unterbaute Fläche (Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)	17.342 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	80 m²
Geltungsbereich	**28.983 m²**

Bemerkung zur Fortschreibung: Die o.g. Planänderung hat zur Folge, dass die allgemeinen Wohngebiete nunmehr eine Gesamtfläche von 26.928 m² und die privaten Grünflächen eine Fläche von 1.975 m² einnehmen. Die weiteren in den Bewertungsbilanzen aufgeführten Zahlen u.a. für die Flächenversiegelungen werden folgend nicht weiter angepasst, da dies zu einer Verzerrung des Gesamtergebnisses führen würde. Auf die einleitende Vorbemerkung unter Punkt II.1 Einleitung Umweltbericht zur Planänderung nach der öffentlichen Auslegung wird hier verwiesen.

Der Bedarf an Grund und Boden wird teilweise über die Wiedernutzbarmachung von bereits versiegelten Bereichen des ehemaligen brachgefallenen Gemeinbedarfsstandortes gedeckt. Vor Abbruch der Gebäude bestand ein Versiegelungsanteil von 7.400 m² (26 %).

Darüber hinaus werden in Berlin häufig vorkommende Böden einer Siedlungsfläche überbaut. Der Bodenaufbau ist bereits stark anthropogen verändert. Laut Umweltatlas handelt es sich um Pararendzinen, Lockersyroseme und Regosole auf Aufschüttungsböden. Die Ausgangsmaterialien setzen sich aus Geschiebesanden über Geschiebelehmen und -mergeln zusammen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

1.2.1 Rechtliche Grundlagen

1.2.1.1 Bauplanungsrecht

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

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

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

- 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.

Bei der Ermittlung des Umfangs der notwendigen Maßnahmen zur Kompensation für den durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff ist die derzeitige planungsrechtliche Gebietsqualität (vor der Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) und deren Auswirkung auf die Zulässigkeit von Vorhaben zugrunde zu legen. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht ausgleichspflichtig, soweit er bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war.

Vor Aufstellung des Planverfahrens wurde die Bebaubarkeit des Plangebietes auf der Grundlage von § 34 BauGB ermittelt. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Bestehende Baurechte wurden bei der Festlegung des erforderlichen Ausgleichsumfanges berücksichtigt.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Anpassungsmaßnahmen Rechnung getragen werden.

Bei den zu bebauenden Flächen handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung eines zu etwa 26 % versiegelten, brachgefallenen Schul- und Kitageländes. Die Anforderung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB wird umgesetzt, da es für die Umsetzung der Planung zu einer Wiedernutzung von Flächen innerhalb des innerstädtischen Gebietes kommt und bereits versiegelte Baupotenziale reaktiviert werden.

Als generelles Ziel gilt die Vermeidung und Minimierung von Flächen- und Funktionsverlusten. Dazu soll der geplante Versiegelungsgrad des Bodens auf das notwendige Maß begrenzt werden. Etwaige Gefährdungen durch vorhandene Schadstoffe in den ehemaligen Schul- und Kitagebäuden und auf den Freiflächen wurden 2016 untersucht (vgl. Kapitel 2.2.3).

Die Umweltprüfung nach dem Baugesetzbuch wurde angewendet.

Den Erfordernissen gemäß § 1a Abs. 5 BauGB bzgl. des Klimaschutzes wird mit der Anlage verdunstungsfördernder, kühlender bzw. beschattender Grünstrukturen (Gehölze, Begrünung auf Tiefgaragen, Dächern und Fahrradabstellanlagen) entsprochen. Die Einrichtung von zahlreichen Fahrradabstellplätzen unterstützt eine klimaverträgliche Mobilität. Zudem ist das Wohngebiet durch eine Bushaltestelle in der Ortolfstraße an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die S-Bahn ist auch in ca. 16 min zu Fuß zu erreichen.

1.2.1.2 Naturschutzrecht

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

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

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

Die §§ 14 bis 17 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe im Sinne des Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. 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.

In Verbindung mit § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz angewendet. Gemäß des Vermeidungs- und Minimierungsgebots werden Teilflächen von Bebauung freigehalten und begrünt. Der Baumbestand untersteht, sofern der Stammumfang des betreffenden Baumes > 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden beträgt, der Berliner Baumschutzverordnung. Die bestehenden Bäume können bei der Realisierung des städtebaulichen Entwurfs weitgehend nicht erhalten werden. Daher werden Ersatzpflanzungen vorgenommen. Die Beurteilung des Eingriffs und die Festlegung des Ausgleichs erfolgt nach dem ausführlichen Verfahren des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Stand November 2017) (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2017). Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind innerhalb des Geltungsbereiches naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Im Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) 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 der Inanspruchnahme neuer Flächen. Eine Beeinträchtigung der Schutzwirkung des Bodens sowie eine Verunreinigung des Grundwassers sind zu vermeiden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll diesen Vorgaben entsprochen werden, da die Wiedernutzbarmachung eines brachgefallenen und teils versiegelten Grundstücks erfolgt.

Grünflächen und Grünbestände sind gemäß 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.

Da der Bestand nicht in das Gesamtkonzept der zukünftigen Anlage integriert werden kann, wird dem Gesetz unter Beachtung der Berliner Baumschutzverordnung (Ersatzpflanzungen) durch Neuanlage von begrünten nicht überbaubaren Flächen entsprochen.

Zudem soll der überräumlich wirksame Grünzug entlang des Mohnwegs (Verbindung zwischen Landschaftspark Rudow-Altglienicke und Stadtfriedhof Altglienicke im Westen mit Coloniapark und Altglienicker Aue im Osten) weiterentwickelt werden. In den allgemeinen Wohngebieten sind in Abhängigkeit der Größe der Grundstücksfläche Bäume ggf. neu zu pflanzen. Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Gehölzstrukturen (Bäume oder Sträucher) zu gliedern. Tiefgaragen sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,55 cm bis 0,80 cm (im Bereich von Baumpflanzungen) zu überdecken. Die nicht überbaubaren

Grundstücksflächen sind entsprechend § 8 BauO Bln gärtnerisch zu gestalten, auch ohne, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Regelung dafür trifft.

Im Bebauungsplangebiet 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. Die Regelungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden (Artenschutzprüfung). 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.

Für die nach § 44 BNatSchG geschützten Tierarten (hier: gebäudenutzende Vögel, Fledermäuse) sowie für die nach BArtSchV geschützten Säugetiere sowie Schmetterlinge wurden faunistische Untersuchungen im Plangebiet durchgeführt. Für den Verlust von Lebensstätten sind neue zu schaffen. Dazu gehört die Durchgrünung des Gebietes mit Bäumen und Sträuchern sowie das Anbringen von Niststätten und Ersatzquartieren. Für das nach BNatSchG besonders geschützte Gemeine Blutströpfchen (Zygaena filipendulae) soll ggf. eine Umsiedlung seiner Futterpflanzen (spez. dem Hornklee (Lotus spec.)) auf eine geeignete Fläche erfolgen sowie auch Hornklee in die Begrünung der Fahrradabstellanlagen eingebracht werden.

1.2.1.3 Bodenschutzrecht

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 BauGB ist dieser Belang mit in die Umweltprüfung einzustellen. Weiterhin wird im Bundes-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, teilversiegelte und anthropogen überformte Fläche im Innenstadtbereich genutzt wird. Dem Aspekt der Altlastenproblematik wird entsprechend der Anforderungen der geplanten Nutzungen Rechnung getragen. Der Boden des Gebietes wurde bereits 2016 auf Schadstoffe überprüft.

1.2.1.4 Wasserrecht

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) 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.

Für das Land Berlin richtet sich die Erlaubnisfreiheit für das schadlose Versickern von Niederschlagswasser nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV); Rechtsgrundlage der Verordnung ist § 46 Abs. 3 WHG i.V.m. § 36b BWG.

Im Berliner Wassergesetz (BWG) 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.

Auf den genannten Gesetzesgrundlagen wurde für das Land Berlin die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erlassen, die unter bestimmten Voraussetzungen die naturnahe Versickerung gestattet.

Das Rundschreiben Nr. 4/2018 „Rundschreiben zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen II C 11 vom 15.11.2018 fasst die gesetzlichen Regelungen zusammen und gibt Hinweise zur konkreten Umsetzung der Niederschlagswasserversickerung.

Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde ein Regenentwässerungskonzept (Müller-Kalchreuth Planungsgesellschaft mbH, 2021) erstellt. Darin wurden die lokalen Voraussetzungen für eine Versickerung geprüft. Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse ist eine vollständige Versickerung nicht angezeigt. Durch Begrünung der Tiefgaragen, der Dächer und der Fahrradabstellanlagen wird ein Teil der Niederschläge wirksam zurückgehalten.

Mittels versickerungsfähigen Aufbaus der Stellplatz- und Wegeflächen sowie durch Stauraumkanäle kann die maximal mögliche Einleitung von 29 l/s sicher eingehalten werden.

Das früher bestehende Wasserschutzgebiet Altglienicke wurde 2009 aufgehoben.

1.2.1.5 Immissionsschutzrecht

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und des sowie Landes-Immissionsschutzgesetzes Berlin (LImSchG Bln) mit entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften 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 (PM10, PM2,5) auftreten, sowie die wichtigsten Bestandteile von Abgasen des motorisierten Verkehrs erfasst werden. Außerdem werden Immissionsgrenzwerte für Schwefeldioxid (SO2) sowie Stickstoffdioxid (NO2) und weitere Stickstoffoxide (NOX) festgelegt, welche nicht nur aus Abgasen des motorisierten Verkehrs, sondern auch aus Kohlekraftwerken und dem Hausbrand stammen können.

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) definiert unter anderem Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen. Bei den Grenzwerten wird unterschieden, welche Art von Gebieten (z.B.

Wohngebiete) betroffen sind. Maßgebliche Grundlage für die Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte vorgibt.

Die TA-Lärm gibt die Vorgaben zum Schallschutz von Gewerbelärm.

Der Abgleich der räumlichen Lage des Plangebiets mit den Angaben des Kernindikators Luftbelastung im Berliner Umweltatlas ergab eine geringe Luftbelastung mit PM2,5 und NO2. Gleiches gilt laut den Messdaten des Umweltbundesamtes für PM10 und SO2.

Zudem wurde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Hoffmann-Leichter, 2020). Demzufolge liegt im Plangebiet einerseits eine Belastung durch den Verkehrslärm auf der nahen Ortolfstraße und der in einiger Entfernung, östlich des Planungsgebietes gelegenen, Schienenverkehrsstrecke der DB vor. Zum anderen sendet das nördlich vom Plangebiet befindliche Heizkraftwerk tieffrequente Geräusche aus. Zur Wahrung potenziell gesunder Wohnverhältnisse sind lärmrobuste Strukturen, Maßnahmen zur Grundrissgestaltung sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen anzuwenden. Weiterhin ergeben sich belästigende Geräusche durch eine im Plangebiet gelegene Transformatorstation. Die Emissionen bzw. Immissionen, welche durch den Bauprozess selbst zu erwarten sind, sind soweit wie möglich zu minimieren.

1.2.1.6 Umweltschadensgesetz

Das Umweltschadensgesetz (USchadG) regelt die Verpflichtung jedes Verantwortlichen, den von ihm verursachten Umweltschaden auf seine Kosten zu sanieren. Was ein Umweltschaden ist, wird durch das jeweilige Fachgesetz, z.B. BNatSchG oder WHG, bestimmt. Keine Schädigung liegt dann vor, wenn die nachteiligen Auswirkungen zuvor ermittelt und von den zuständigen Behörden genehmigt wurden bzw. zulässig sind. Die Prüfung erfolgt im Zuge der Umweltprüfung im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren.

1.2.1.7 Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO)

Wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen, wird der Baumbestand in Berlin als geschützter Landschaftsbestandteil nach Maßgabe dieser Verordnung geschützt. 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. Gemäß § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume ohne erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Bestand zu beeinträchtigen. Geschützt gemäß § 2 BaumSchVO sind alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel mit einem Stammumfang ab 80 cm (gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden) sowie mehrstämmige Bäume, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.

Baumverluste werden nach dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen bilanziert.

1.2.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

1.2.2.1 Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) umfasst die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin.

Das LaPro beinhaltet gemäß Vorgabe des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Berliner Naturschutzgesetzes eine Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft (§ 8 Abs. 2 NatSchG Bln) sowie Entwicklungsziele für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG).

Das LaPro besteht aus den folgenden thematischen Programmplänen:

- Naturhaushalt und Umweltschutz
- Biotop- und Artenschutz
- Landschaftsbild
- Erholung und Freiraumnutzung
- Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Im LaPro sind bezüglich der Gegebenheiten im Plangebiet folgende Ziele und Maßnahmen dargestellt:

Im Programmplan **Naturhaushalt und Umweltschutz** wird das Plangebiet als „Siedlungsgebiet“ dargestellt. Daraus ergeben sich im Hinblick auf die Planung folgende Anforderungen: Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen durch Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung, kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sowie die Förderung emissionsarmer Heizsysteme. Stadtbäume sollen erhalten und neugepflanzt werden, eine nachhaltige Pflege soll gesichert, die bioklimatische Situation und Durchlüftung verbessert werden. Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung der klimawirksamen Grün- und Freiflächen sind vorzusehen.

Des Weiteren liegt der Geltungsbereich im Bereich von „Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit“. Für die Planung ergeben sich daher folgende Anforderungen: Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen der natürlichen Boden- und Archivfunktionen sowie Vermeidung von Versiegelung und Verdichtung. Während der Ausführung von Bauvorhaben soll schonend und gemäß dem Vorsorgeprinzip gearbeitet werden, ggf. ist eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen. Ober- und Unterboden soll fachgerecht abgetragen, gelagert und wiedereingebaut, Grundwasserabsenkungen minimiert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt diesen Belangen durch die vorgesehene Entsiegelung des ehemaligen Schul- und Kitageländes und durch die Entwicklung eines durchgrünten Wohngebietes Rechnung. Zudem sind nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen gärtnerisch anzulegen. Im Wohngebiet sind die Dachflächen zu begrünen. Ein Grundwasserschutz basierend auf einer Wasserschutzgebietsverordnung besteht nicht mehr, da die Trinkwasserschutzverordnung Altglienicke aufgehoben wurde.

Gemäß Programmplan **Biotop- und Artenschutz** liegt das Plangebiet im Biotopentwicklungsraum „Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“. Zu beachten sind der Erhalt der durch die Nutzungs- und Strukturvielfalt außerordentlich hohen biotischen Vielfalt, der Schutz, die Pflege und die Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie die Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrü-

nungen, die Pflegeextensivierung in Teilen von Grünanlagen, die Entwicklung von gebietstypischem Baumbestand, die generelle Verbesserung der Biotopqualitäten und der Erhalt und Entwicklung wertvoller Biotope und Biotopverbindungen.

Neben den ehemaligen Schul- und Kitagebäuden, deren Infrastruktur und Ziergehölzen bilden vorwiegend ruderale Staudenfluren den Biotoptypenbestand im Plangebiet. Um ihre Bedeutung für die Fauna zu erhalten und im städtischen Verdichtungsraum zu fördern, ist die Anlage entsprechender Vegetationsflächen (wie Wildkrautfluren, Extensivstreifen) geplant. Jene entstehende Vielfalt soll mit der neuen Nutzungsgestaltung vereint werden. Gleichzeitig kann auf diesem Wege die Akzeptanz für eine neuartige Wahrnehmung eines „schönen Wohnumfelds“ trainiert werden. Die im südlichen Bereich am Mohnweg zu errichtende und zu begrünende Fläche mit einem Kinderspielplatz innerhalb der privaten Grünflächen wurde mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet (Eintragung im Baulastenverzeichnis von Berlin-Treptow vom 19.12.2023) und sichert so die großräumliche Grünverbindung zwischen Altglienicker Aue / Coloniapark und Landschaftspark Rudow-Altglienicke / Städtischem Friedhof, wie sie im FNP vorgesehen ist.

Bei dem gebietstypischen Baumbestand handelt es sich aktuell vorwiegend um Exemplare von Spitz-, Feld- und Bergahorn. Doch auch eine Pappelreihe, mehrstufige Gehölzbestände und zwei solitäre Linden prägen das Gelände seit vielen Jahrzehnten. Ihre raumbildende, ökologisch bedeutsame Struktur kann weitgehend nicht erhalten werden. Durch textliche Festsetzung wird eine Kompensation durch Neupflanzung von Gehölzen geregelt.

Im Programmplan **Landschaftsbild** ist das Plangebiet ebenfalls als „Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ dargestellt. In diesem Zusammenhang gilt es ergänzend, Maßnahmen wie den Erhalt und die Entwicklung markanter Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung, Quartiersbildung durch die Entwicklung raumbildender Strukturen, Entwicklung des Grünanteils auch auf Infrastrukturflächen sowie die Beseitigung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bei der Planung zu berücksichtigen.

Als Zielstellungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die folgenden Maßnahmen formuliert: Mit Abriss der Gebäude wurden bereits signifikante Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes beseitigt. Durch die städtebauliche Neuordnung wird die Errichtung eines neuen Wohnquartiers mit hochwertigen Grünstrukturen ermöglicht.

Im Programmplan **Erholung und Freiraumnutzung** wird das Plangebiet der „Dringlichkeitsstufe IV der bebauten Bereiche zur Verbesserung der Freiraumversorgung“ zugeordnet (hohe bis niedrige Versorgung mit privaten bzw. öffentlichen Freiflächen). Damit verbunden ist die Anforderung einer Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten vorhandener Freiräume sowie Infrastrukturflächen, die Verbesserung der Durchlässigkeit zu landschaftlich geprägten Räumen sowie eine Vernetzung von Grün- und Freiflächen sowie die Erhöhung des privaten Freiraums im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung.

Derzeit ist das Plangebiet nicht zugänglich. Zur Umsetzung dieser Erfordernisse des LaPro soll im südlichen Gebiet des Geltungsbereiches eine zu begrünende Fläche entwickelt werden, die der funktionellen Teil-Realisierung der Grünverbindung parallel zum Mohnweg (Verbindung zwischen Landschaftspark Rudow-Altglienicke und Stadtfriedhof Altglienicke im Westen mit Coloniapark und Altglienicker Aue im Osten durch lineare Grünstrukturen) dient. Eine weitere Durchwegung in Nord-Süd-Richtung mit Gehrecht und Fahrrecht für Radverkehr ist im zentralen Bereich vorgesehen.

Zudem sind private und auch öffentlich zugängliche Spielplätze im Plangebiet vorgesehen, welche der wohnungsnahen Erholung dienen.

Im Rahmen des Programmplans **Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption** haben die Flächen des geplanten Wohngebietes keine besondere Bedeutung.

1.2.2.2 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

1.2.2.3 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0

Das Land Berlin hat am 20. Dezember 2022 den Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 beschlossen, welcher einen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtische räumliche Planung liefert, um die Anpassungen an den Klimawandel zu bewältigen. Der StEP Klima bezeichnet ein informelles Planwerk für klimagerechte Stadtentwicklung. 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 fünf raumbezogene Leitbilder:

- Mit kurzen Wegen Klima schützen
- Bestand und Neubau blau-grün anpassen
- Grün und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren
- Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen
- Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Stadtgebiet, dessen Grün- und Freiflächen eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Stadtklima aufweisen. Dem wird aktuell vorwiegend mit Hilfe von Stadtbäumen entsprochen, welche allerdings potenziell empfindlich gegenüber einem zukünftigen Niederschlagsrückgang im Sommer reagieren könnten. Dementsprechend sollen vorhandene Potenziale zur Nachpflanzung ausgeschöpft werden.

Das Plangebiet weist im Bestand einen relativ geringen Versiegelungsgrad auf (ca. 26 %). Das unweit in der Ortolfstraße befindliche Regenrückhaltebecken ist als zentrale Regenwasserbewirtschaftungsanlage ausgewiesen. Der anfallende Oberflächenabfluss wird über eine Trennkanalisation (für Schmutz- und Regenwasser) abgeleitet. Das Niederschlagswasser wird in nahe Fließgewässer entwässert. In Verbindung mit den in ihrer Häufigkeit potenziell zunehmenden Starkregenereignissen stellt u.a. die steigende Anreicherung der Berliner Gewässer mit Nähr- und Schadstoffen eine ernstzunehmende Belastung für die betroffenen Ökosysteme dar. Die Versiegelung von Flächen sollte daher soweit wie möglich minimiert, natürliche Versickerungspotenziale vorrangig ausgeschöpft werden.

Durch die Planung werden bestehende Bauflächenpotenziale innerhalb Berlins aktiviert. Zur Vermeidung von Aufheizeffekten sowie zur Rückhaltung von Niederschlagswasser erfolgen für Teilflächen Festsetzungen zu Dachbegrünungen, Begrünungen der Tiefgarage sowie zu Begrünungen der Fahrradabstellanlagen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet ist nach Maßgabe der Bodenbeschaffenheit vorzunehmen. Ein teilweiser Bodenaustausch unter den Pflasterflächen wird eine bessere Wasserspeicherung und Versickerung im Bereich der Wege gewährleisten. Ein Anschluss an die Trennkanalisation ist aufgrund der geologischen Gegebenheiten (geringe Durchlässigkeit des anstehenden Bodens) unvermeidbar. Die Einleitung wird jedoch in dem Bereich des zulässigen Höchstmaßes bleiben (29 l/s). Ein weiterer Wasserrückhalt wird durch die Stauraumkanäle erreicht, die ein Speichervolumen von insgesamt mindestens 102 m³ aufweisen (Müller-Kalchreuth Planungsgesellschaft mbH, 2019).

1.2.2.4 Lärmminderungsplanung Berlin, Lärmaktionsplan (2019-2023)

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 23. Juni 2020 die Fortschreibung des von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz auf Grund des § 47d Bundesimmissionsschutzgesetzes - BImSchG („Lärmaktionspläne“ - Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) aufgestellten Aktionsplan 2019 - 2023 für das Land Berlin beschlossen.

Mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärmminderungsplänen sollen die Umweltbelastungen insbesondere durch den Verkehr reduziert werden. Im Lärmaktionsplan werden kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen festgelegt, die den Handlungsbedarf für lärmbelastete Bereiche bestimmen.

Im Rahmen der Lärmaktionsplanung wurden die strategischen Lärmkarten aktualisiert. Die Strategischen Lärmkarten zum Lärmaktionsplan, Raster, 2017, Gesamtlärmindex, Berliner Umweltatlas, zeigten für den Geltungsbereich Bestandsbelastungen von L_DEN 50 - 55 dB(A) und L_N 45 - 50 dB(A). Die Bestandsschallbelastung im Plangebiet liegt damit voraussichtlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 für das geplante Wohngebiet.

Anhand der Rasterkarte wird deutlich, dass diese Vorbelastung von der südöstlich des Plangebietes gelegenen Schienentrasse (Personenfern- und Güterverkehr, beziehungsweise Regionalexpress und Regionalbahn, RE 7 und RB 14) ausgeht.

In den Strategischen Lärmkarten (Berliner Umweltatlas, Ausgabe 2017) wird der Bestandsverkehrsschall der Ortolfstraße nicht dargestellt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt zur Sicherung der geplanten Wohnnutzung die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets i. S. v. § 4 BauNVO. Da das Gebiet voraussichtlich durch Schallimmissionen über den Orientierungswerten der DIN 18005 vorbelastet ist und weitergehend durch die Planung selbst weiterer Verkehr und damit Verkehrslärm verursacht wird, ist eine schalltechnische Untersuchung zur Planung erforderlich (Hoffmann-Leichter, 2020) um ggf. Schallbeeinträchtigungen mindern zu können.

1.2.2.5 Luftreinhalteplan für Berlin – 2. Fortschreibung

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

Der aktuell in der 2. Fortschreibung vorliegende Luftreinhalteplan für Berlin vom 20. Juli 2019 mit redaktionellen Änderungen vom Dezember 2019 dient vor allem dazu, die Belastung durch Stickstoffdioxid (NO2) und Feinstaub (PM10) im Stadtgebiet zu senken. Maßnahmen zur Verminderung der NO2-Belastung konzentrieren sich dabei ganz auf den Verkehrssektor. Zur Reduzierung der Feinstaubbelastung werden Maßnahmenbündel aus verschiedenen Bereichen ergriffen, wobei Maßnahmen im Verkehr weiterhin von hoher Bedeutung sind. 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).

Im Luftreinhalteplan werden Maßnahmen und Ziele der Luftreinhaltung dargestellt, die in der Stadtentwicklungs-, Freiraum- und Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden formuliert:

- Erhalt und möglichst Verbesserung der derzeitigen Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch

- Berücksichtigung der Faktoren Bebauungsdichte und Freiflächenverteilung sowie von Luftschadstoffquellen als stadtklimatologische Randbedingungen
- Erhalt des Straßenbaumbestandes und Pflanzung von neuen Straßenbäumen
- Erprobung von Fassaden- und Dachbegrünungen
- Verbesserung der Vernetzung von Freiflächen, Entsiegelung und Begrünung versiegelter und ungenutzter Flächen

Soweit durch die Planungen Konflikte mit den Zielen der Luftreinhaltung, d.h. Grenzwertüberschreitungen, nach Abwägung aller Interessen hingenommen werden sollen, sind Ausgleichsmaßnahmen in den Plan aufzunehmen. Auf diese Weise sollen die Grenzwertüberschreitungen generell vermindert oder, soweit dies mit verhältnismäßigen Maßnahmen unmöglich ist, die Höhe und Dauer der Überschreitungen reduziert werden.

Die Karte zum Luftreinhalteplan, verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025, Umweltatlas Berlin, stellt für die Ortolfstraße eine geringe verkehrsbedingte Luftbelastung dar.

Für die übrigen Quartiersstraßen, die das Plangebiet umgeben, liegen keine Werte vor. Das Vorhabengebiet liegt außerhalb der Umweltzone Berlins.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan leistet einen Beitrag zur verkehrssparenden Raumentwicklung, da mit der Planung brachliegende, bereits erschlossene Flächen im Innenstadtbereich wiedergenutzt werden. Zudem besteht eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung, wodurch zur Minderung des motorisierten Individualverkehrs beigetragen werden kann. Mit der Weiterentwicklung der Grünverbindung am Mohnweg wird die Attraktivität der Straße für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gesteigert und ein Beitrag zur ökologisch verträglichen Vernetzung geleistet. Durch den Erhalt und die Anlage von weiteren begrünten Freiflächen und Gehölzen sowie der gärtnerischen Begrünung von Tiefgaragen, Dächern und Fahrradabstellanlagen soll die Luftreinhaltung gefördert werden.

1.2.2.6 Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK 2030)

Berlin strebt an bis 2050 zu einer klimaneutralen Stadt zu werden und reagiert damit auf die Herausforderungen des globalen Klimawandels. Das BEK 2030 verfolgt einen integrierten Ansatz und enthält rund 100 Maßnahmen in den Bereichen Klimaschutz und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels, jeweils für einen ersten Umsetzungszeitraum bis 2021. Für den Klimaschutz sollen mit den Maßnahmen in den Handlungsfeldern Energie, Verkehr, Gebäude und Stadtentwicklung, Wirtschaft, private Haushalte und Konsum eine Reduktion von Kohlendioxidemissionen in der Stadt erwirkt werden. Zentrale Themen sind die Einsparung und effiziente Verwendung von Strom, Wärme und Kraftstoffen sowie die verstärkte Erzeugung und Nutzung von erneuerbaren Energien. Im Bereich der Anpassung an die Folgen des Klimawandels finden sich Strategien und Maßnahmen zum Umgang mit den sich verändernden klimatischen Bedingungen.

Für das Handlungsfeld Gebäude, Stadtentwicklung, Grün- und Freiflächen, wo auch die Bauleitplanung zugeordnet werden kann, werden folgende Ziele und Maßnahmen formuliert:

- Sicherung klimatischer Entlastungsräume
- Schaffung von Grün- und Freiflächen
- Steigerung der Resilienz des Stadtgrüns
- Klimatische Entkopplung von Neubauvorhaben
- Klimatische Qualifizierung der Stadtoberfläche
- Ausbau des Trinkbrunnennetzes

Die klimaschutzrelevanten Regelungsmöglichkeiten sollten ausgeschöpft werden. Insbesondere müssen die Belange des Bodenschutzes Berücksichtigung finden, was bedeutet, dass mit Boden sparsam umzugehen ist. Durch nachhaltige und verträgliche Erhöhung der städtebaulichen Quartiersdichte wird ein sparsamer Flächenverbrauch ermöglicht. Die Planung sollte die Ziele einer hitzeangepassten und wassersensiblen Stadt widerspiegeln.

Frischluftschneisen sind zu erhalten. Die Gestaltung der Fassaden- und Dächer ist unter dem Aspekt der Anforderungen an Klimaveränderungen zu prüfen. Eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ist vorzuziehen. Die Möglichkeiten der Unterbringung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (z.B. Solaranlagen auf Dächern) sollen geprüft werden.

Die Festsetzungen im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigen diese Anforderungen weitgehend. Zum einen wird eine brachliegende Siedlungsfläche wiedergenutzt und bereits anthropogen überformte Böden überbaut. Das Siedlungsgebiet wird durch die Schaffung neuer Wohnungen nachverdichtet und Boden effektiv genutzt. Alle Dachflächen sowie die Tiefgarage und die Fahrradabstellanlagen werden begrünt. Durch die Dachbegrünungen wird die sommerliche Aufheizung gemildert und die Niederschläge länger im Plangebiet zurückgehalten, so dass eine klimawirksame Verdunstung möglich ist. Durch den Austausch des Bodens mit geringer Durchlässigkeit durch gut durchlässige Sande im Bereich der Wege wird ein zusätzlicher Zwischenspeicher geschaffen, der das Niederschlagswasser auf den Wegen aufnimmt und verzögert versickern lässt. Weiterhin wird durch die Errichtung von Solaranlagen auf Dachflächen ein Beitrag zur verstärkten Erzeugung und Nutzung von erneuerbaren Energien geleistet. Die nicht überbaubaren Flächen werden gärtnerisch gestaltet.

1.2.2.7 Flächennutzungsplan Berlin

Im Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Abl. 2015 S. 31), zuletzt geändert am 5. Januar 2024 (ABl. S. 5) ist der größte Teil des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche (W2) mit einer Geschossflächenzahl bis 1,5 dargestellt. Der östlichste Bereich des Grundstücks ist als Wohnbaufläche (W4) mit einer GFZ von bis 0,4 eingeordnet. In diesem Rahmen dienen die Fläche und ihre Umgebung vorwiegend dem Wohnen. Entlang des Mohnwegs ist ein übergeordneter Grünzug in symbolischer Breite dargestellt. Südlich daran angrenzend ist der Standort der „Grundschule am Mohnweg“ als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil dargestellt.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung einer rund 2,9 ha großen Fläche als allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) mit einer straßenbegleitenden Grünverbindung sind nach den Entwicklungsgrundsätzen aus dem FNP entwickelbar.

2. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, angewandte Untersuchungsmethodik

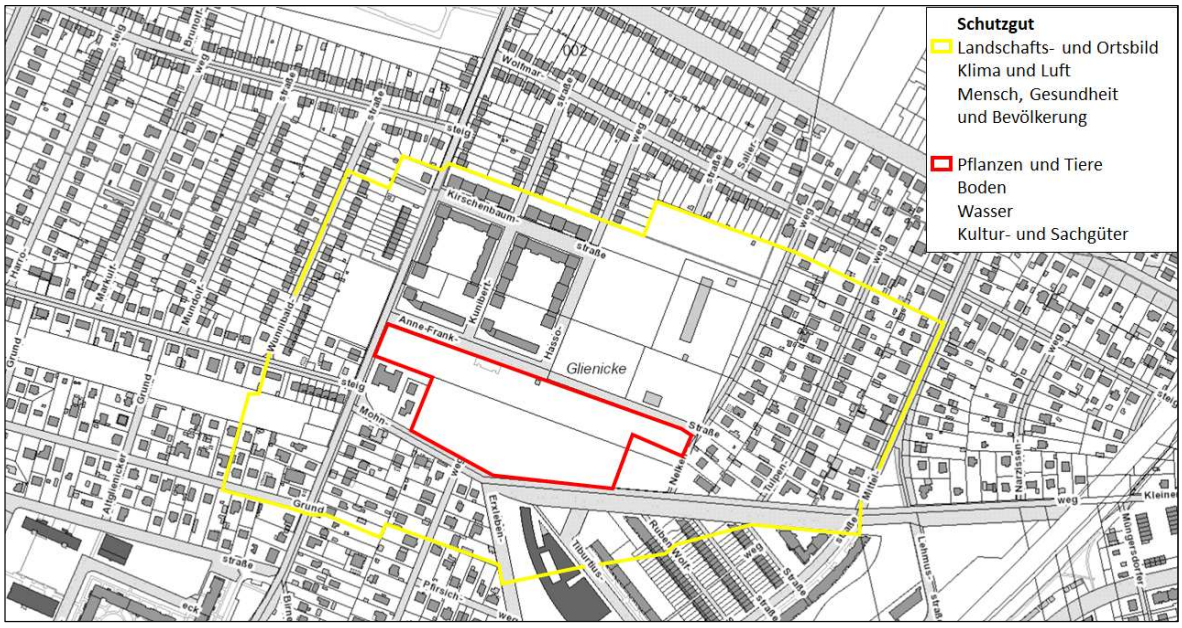
2.1.1 Untersuchungsrahmen

In der vorliegenden Umweltprüfung werden der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-56 VE und die mit seiner Umsetzung verbundenen, voraussichtlichen Umweltauswirkungen untersucht. Hierzu gehören die Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen und ihre Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt, auf Kultur- und sonstige Sachgüter, auf die Flora, Fauna sowie Biodiversität, auf die Umweltmedien (Boden und Wasser, Klima und

Luft) sowie auf die Landschaft (Orts- und Landschaftsbild). Zudem werden die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern dargestellt.

Die Ausdehnung der jeweiligen Untersuchung richtet sich nach der jeweiligen Reichweite der möglichen Umweltauswirkung, nach den an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen und nach den naturräumlichen Gegebenheiten. Der Untersuchungsrahmen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt wird durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Der Untersuchungsrahmen für die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter, Klima und Luft sowie Landschaft umfasst zusätzlich die anliegende Bebauung.

Abbildung 5: Untersuchungsräume der einzelnen Schutzgüter



Kartengrundlage: Geoportal Berlin - ALKIS Berlin (Amtl. Liegenschaftskatasterinformationssystem)

2.1.2 Untersuchungsmethodik

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 erfolgt nach dem ausführlichen Verfahren gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2017). Dabei werden planungsrechtlich bereits zulässige Eingriffe dem Ist-Zustand gleichgesetzt.

Bei der Ermittlung des Umfangs der notwendigen Maßnahmen zur Kompensation für den durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff ist die derzeitige planungsrechtliche Gebietsqualität (vor der Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) und deren Auswirkung auf die Zulässigkeit von Vorhaben zugrunde zu legen. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht ausgleichspflichtig, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Vor Aufstellung des Planverfahrens wurde die Bebaubarkeit des Plangebietes auf der Grundlage von § 34 BauGB ermittelt. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Für das Plangebiet wurde die planungsrechtliche Einschätzung getroffen, dass sich aus der Umgebung eine zulässige Überbauung von ca. 30 % auf der Grundlage von § 34 BauGB ableiten lässt. Dieser Teil des Eingriffs ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht ausgleichspflichtig.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Grundfläche von rd. 9.855 m² festgesetzt und eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 für Nebenanlagen (durch die o.g. Planänderung (private Grünflächen) bis zu einer GRZ von 0,65).

2.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

2.2.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung (Wohnumfeld, Erholung, Familien-/Kinderfreundlichkeit)

Erholung

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch stehen Fragen des Wohlbefindens, der Gesundheit und der Wohn- und Erholungsnutzung im Vordergrund. Gegenstand der Betrachtung sind mögliche Beeinträchtigungen durch schädliche Immissionen (v.a. Lärm) und Beeinträchtigungen der Wohn- und Erholungsnutzung.

Derzeit ist das Plangebiet eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich. Es weist keine Eignung und Funktion für die Erholung auf. Die teilweise randliche Vermüllung der Flächen verstärkt den störenden optischen Eindruck.

Direkt im Umfeld, an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches, befindet sich die gärtnerisch genutzte Anlage der Interkulturellen Gärten. Die Erholungsfunktion des Angebots resultiert aus den Möglichkeiten des Gärtnerns in Kombination mit interkulturellem Austausch. Der lediglich ca. 120 m entfernte Gerosteig stellt eine erholungsnahe Grünverbindung nach Westen dar. Weitere Grünanlagen befinden sich in ca. 660 m (Landschaftspark Altglienicke) bzw. 600 m Entfernung (Luftlinie), der Coloniapark. Eine Grünverbindung ist im Flächennutzungsplan (FNP) am Mohnweg dargestellt.

Bioklima

Das Bioklima betrachtet die gesundheitlichen Belastungen und Gefahren, denen Menschen vor allem aufgrund zunehmender Temperaturen und Hitzeperioden ausgesetzt sind. Das bodennahe Windfeld ist derzeit von Norden nach Süden bzw. leicht südöstlich gerichtet. Auch der Kaltluftvolumenstrom ist im Plangebiet sowie in der umgebenden Bebauung sehr gering. Die thermische Situation wird als „ungünstig“ bewertet.

Die nördlich vom Plangebiet liegende Brachfläche besitzt „höchste Schutzwürdigkeit“, da ausschließlich sie zur Kühlung der umliegenden Flächen beizutragen vermag *(Anm.: 2022 wurde auf dieser Fläche mit einer Bebauung nach § 34 BauGB begonnen.)*. In einem größeren Maßstab gesehen verstärkt sich dieser Eindruck und zeigt die Notwendigkeit einer effektiven Anlage von Freiflächen bzw. Durchgrünung.

Verkehrslärm

Der Geltungsbereich liegt inmitten eines weiträumigen Wohngebiets in Berlin-Altglienicke. Nennenswerte, verkehrsbedingte Belastungen gehen vorwiegend vom Kfz-Verkehr auf der

westlich gelegenen Ortolfstraße und, in geringerem Maße, vom südlich verlaufenden Mohnweg sowie vom Schienenverkehr aus.

Anhand schalltechnischer Untersuchungen wird deutlich, dass sich bei Zugrundelegung des sogenannten Nullfalles mit freier Schallausbreitung die Lärmbelastungen im Plangebiet in verschiedenen Höhenlagen und zu verschiedenen Tageszeiten unterschiedlich gestalten. Die Pegelwerte tags entsprechen auf den innenliegenden Flächen den Immissionsrichtwerten und steigen zu den Randbereichen (Ortolfstraße) hin an und übersteigen dort die Immissionsrichtwerte. Für den Nachtzeitraum übersteigen die Werte des Nullfalls bereits im Bestand die Immissionsrichtwerte auf der gesamten Plangebietsfläche.

Eine gesundheitliche Gefährdung, anzunehmen bei einer Lärmbelastung ab etwa 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts, besteht nicht. Allerdings wird die Grenze der Gesundheitsbeeinträchtigung entsprechend der 2. Lärmminderungsstufe des Lärmaktionsplans Berlin in unmittelbarer Nähe zur Ortolfstraße nachts überschritten.

DIN 18005-1: 2002-07 (einschließlich Beiblatt 1: 1987-05) definiert zudem sogenannte schalltechnische Orientierungswerte, nach denen eine Lärmbelastung für allgemeine Wohngebiete von tagsüber maximal 55 dB(A) und nachts von maximal 45 dB(A) (verkehrsbedingt) bzw. 40 dB(A) (gewerbebedingt) anzustreben sind (Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung, 2017).

Dieser Wert wird tagsüber lediglich im direkten Einwirkbereich der Ortolfstraße überschritten (in beiden Höhenlagen). Der nächtliche Orientierungswert von 45 dB(A) wird bereits im Bestand sowohl entlang der Ortolfstraße als auch teilweise entlang des Mohnwegs überschritten.

Gewerbelärm

Das Heizkraftwerk Altglienicke am Nelkenweg emittiert tieffrequente Geräusche. Es konnte festgestellt werden, dass bei der Verwendung üblicher Baustoffe damit zu rechnen ist, dass die tieffrequenten Schallimmissionen des Heizkraftwerkes kein Problem für die geplante Nutzung darstellen werden. Für den Beurteilungszeitraum Nacht an der Nordseite der Anne-Frank-Straße lag der ermittelte Beurteilungspegel unterhalb des Richtwertes.

Weitere relevante gewerbliche Lärmquellen sind die Glaserei Ziegan (Anne-Frank-Str. 23), das Heizkraftwerk Altglienicke und eine Transformatoranlage im Plangebiet selbst.

Weder durch die Glaserei noch durch das Heizkraftwerk wurden Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm in Bezug auf die geplante Wohnnutzung im Plangebiet festgestellt.

Vom Transformator im Plangebiet gehen tonhaltige Geräusche aus. Die Anlage überschreitet die Richtwerte der TA-Lärm für die geplante Wohnnutzung im Plangebiet.

Kampfmittel

Vor den bauvorbereitenden Maßnahmen wurden bereits 2017 kriegsbedingte Kampfmittel beräumt. Es liegt ein Abschlussbericht mit Freigabeprotokoll vor (Bohr- und Sprengtechnik Adolf Alexander KG GmbH & Co, 2017).

2.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt / Schutzgebiete

Es ist davon auszugehen, dass im Gebiet nur wenige Tierarten vorkommen. Die vorkommenden Arten sind vorwiegend allgemein verbreitet. Die biologische Vielfalt des Gebietes ist als gering zu bewerten.

Zur Erfassung des nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Wildtierbestandes im Plangebiet wurde 2016 eine Artenschutzprüfung mit faunistischen Erfassungen durchgeführt. Sie umfasste die Erfassung von Brutvögeln sowie Fledermäusen. Gemäß der FFH-

Richtlinie Anhang IV geschützte Vertreter weiterer Artengruppen (spezifische Egel, Pseudoskorpione, Krebse, Weichtiere, Käfer, Libellen, Schmetterlinge, Fische, Amphibien, Reptilien sowie weitere Säugetiere) und ihre Lebensstätten konnten aufgrund der standörtlichen Verhältnisse ausgeschlossen werden. National geschützte Arten sowie weitere wildlebende Arten wie Igel, Eichhörnchen, Hornisse, Wildbiene, hügelbauenden Waldameise (insbesondere Rote Waldameise), Rotfuchs und Feldhase wurden im Rahmen der Begehungen mitbetrachtet.

Zudem liegt eine gesonderte Kartierung des Schmetterlingsvorkommens im Plangebiet vor. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt, nähere Ausführungen sind in der artenschutzrechtlichen Bewertung (siehe Kapitel 2.5.3) dargestellt.

Avifauna

Im Ergebnis der 2016 durchgeführten faunistischen Erfassung wurden im Plangebiet 21 Vogelarten nachgewiesen. Dabei handelt es sich um mindestens 15 Arten der Boden-/Baum-/Buschbrüter und vermutlich 6 Arten der Höhlen-/Nischenbrüter. An und in den Gebäuden wurden 2016 insgesamt 19 dauerhaft geschützte Niststätten nachgewiesen, welche den Arten Haussperling (Passer domesticus) und Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros), möglicherweise auch Feldsperling (Passer montanus), Mauersegler (Apus apus), Kohlmeise (Parus major) und Blaumeise (Parus caeruleus) zuordenbar sind (Aves et al, 2016). Im Hinblick auf die freibrütenden Vögel wurde 2016 keine gezielte Erfassung oder Revierkartierung zur Brutzeit vorgenommen. Während die Sperlinge vorwiegend an den Fassaden der (ehemaligen) Gemeinbedarfsflächen nisteten, bewohnte der Hausrotschwanz die Gebäudeinnenräume. Beide Habitate wurden unter dem Biotoptyp „Gebäudehabitate“ (Biotopcode 12930) gesondert ausgewiesen. Auch das Fassadengrün (Biotopcode 12920) der ehemaligen Schule und des ehemaligen Heizhauses wurde von den Sperlingen als Ruhestätte genutzt (vgl. Tab. 2). Aus diesem Grund wurde diesen Habitaten im Rahmen der Eingriffsbilanzierung für den Wertträger „Vorkommen gefährdeter Arten“ jeweils ein Zuschlag zugewiesen.

Im Jahr 2021 wurde eine Brutvogelkartierung mit sieben Begehungen durchgeführt, bei der neun Brutvogelarten erfasst wurden (Aves et al, 2021). In der Tabelle 2 werden die 2021 erfassten Arten sowie die Arten, die als Gebäudebrüter 2016 vor Abriss der Gebäude nachgewiesen oder vermutet wurden, dargestellt.

Die gefundenen Arten sind besonders geschützt nach BNatSchG. Keine der Arten ist nach BNatSchG streng geschützt oder im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie verzeichnet.

Tabelle 3: Brutvögel im Plangebiet

Art (deutsch)	Art (wissenschaftlich)	Status	RL B	RL BB	RL D
Amsel	*Turdus merula*	2 BR[1)]	-	-	-
Blaumeise	*Parus caeruleus*	evtl. Brutvogel	-	--	-
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	1 BR[1)]	-	V	-
Feldsperling	*Passer montanus*	ggf. Brutvogel	-	V	V
Grünfink	*Carduelis chloris*	1 BR[1)]	-	-	-
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*	Brutvogel	-	-	-
Haussperling	*Passer domesticus*	Brutvogel	-	-	-
Klappergrasmücke	*Sylvia curruca*	1 BR[1)]	-	-	-
Kohlmeise	*Parus major*	evtl. Brutvogel	-	-	-

Art (deutsch)	Art (wissenschaftlich)	Status	RL B	RL BB	RL D
Mauersegler	*Apus apus*	ggf. Brutvogel	-	-	-
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	2 BR[1)]	-	-	-
Nachtigall	*Luscinia luscinia*	1 BR[1)]	-	-	-
Ringeltaube	*Collumba palumbus*	3 BR[1)]	-	-	-
Rotkehlchen	*Erithacus rubecola*	2 BR[1)]	-	-	-
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	1 BR[1)]	-	-	-

[1)] Erfassung 2021

RL B: Rote Liste der Brutvögel von Berlin (WITT & STEIOF, 2013)
RL BB: Rote Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg (Ryslavy, 2019)
RL D: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. (2020)
BR: Brutrevier

Innerhalb des Gebietes wurde keine streng geschützte Art sowie keine Art der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands, Brandenburgs oder Berlins nachgewiesen. Mit den Arten Dorngrasmücke und ggf. Feldsperling nisten zwei Arten der Vorwarnliste Brandenburg (der Feldsperling ist zudem in der Roten Liste Deutschlands verzeichnet) innerhalb des Plangebietes.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben. Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen geschützt.

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden. Dies betrifft im Plangebiet die Arten Mauersegler, Blau- und Kohlmeise, Hausrotschwanz sowie den Haussperling (insgesamt mindestens 19 geschützte Niststätten). Bei den Erfassungen 2021 wurden keine Arten erfasst, die in Baumhöhlen brüten.

Alle Arten sind nicht in ihrem Bestand gefährdet und die Bundesrepublik Deutschland ist für deren Bestandssicherung nicht in hohem Maße verantwortlich, sodass keine Art betroffen ist, für die sich ein besonderer Schutz nach § 54 Abs. 1 S. 2 BNatSchG ergibt.

Keine der Brutvogelarten ist in der Liste der planungsrelevanten Brutvogelarten des Landes Berlin (ONB 2021) verzeichnet.

Die geschützten Niststätten der gebäudebrütenden Vögel sind mit dem Abriss der Gebäude im Winterhalbjahr 2016/2017 beseitigt worden. Eine Anzeige gemäß § 2 der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (Vögel und Fledermäuse an Gebäuden) liegt vor (Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH 2016).

Der bau-, anlage- und betriebsbedingte Schutz der Vögel im Rahmen des Neubaus ist zwingend in der Maßnahmenplanung zu berücksichtigen.

Fledermäuse

Der Baumbestand sowie die leerstehenden Gebäude im Plangebiet wurden von den Gutachtern) gezielt in Augenschein genommen, um Fledermäuse, ihre Spuren und/oder ihre Lebensstätten zu ermitteln.

Aufgrund fehlender Höhlenbäume im gesamten Gehölzbestand kann das Vorkommen von baumbewohnenden Fledermäusen ausgeschlossen werden. Große Winterquartiere sowie Fortpflanzungsquartiere (bspw. Wochenstuben) konnten auch an bzw. in den Gebäuden nicht aufgefunden werden.

An der Außenfassade der ehemaligen Kita wurden hingegen Kotspuren sowie ein Sommer-/Zwischenquartier einzelner Tiere der Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) festgestellt. Die anderen Gebäudefassaden weisen ein hohes Potenzial für Fledermausquartiere auf.

Die Fledermausquartiere sind mit dem Abriss der Gebäude im Winterhalbjahr 2016/2017 beseitigt worden. Eine Anzeige gemäß § 2 der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (Vögel und Fledermäuse an Gebäuden) liegt vor (Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH 2016).

Schmetterlinge

Im Jahre 2018 wurde der räumliche Geltungsbereich auf das Vorkommen von zwei Zielarten des Berliner Biotopverbundes untersucht: Gemeines Blutströpfchen (Zygaena filipendulae) und Schwalbenschwanz (Papilo machaon).

Im Untersuchungsgebiet wurden 20 Schmetterlingsarten aus sechs Familien nachgewiesen. Zwei Arten, das Gemeine Blutströpfchen und der Kleine Sonnenröschen-Bläuling (Aricia agestis) sind in der Roten Liste Berlins als „gefährdet“ (3) aufgeführt. Weitere vier Arten sind nach BArtSchV besonders geschützt: Goldene Acht (Colias hyale); Kleiner Feuerfalter (Lycaene phlaeas), Hauhechel-Bläuling (Polyommatus icarus), Kleines Wiesenvögelchen (Coenonympha pamphilus).

Die nachgewiesenen Arten benötigen zu ihrer Entwicklung Offenland, wie Magerrasen, Brach- und Ruderalflächen, die etwa 50 % des Plangebiets ausmachen.

Mit dem Gemeinen Blutströpfchen wurde eine der beiden Zielarten des Berliner Biotopverbundes nachgewiesen. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches, einer ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenflur (Biotopcode 032002) mit ca. 50 m² Flächengröße, wurden fünf Raupen an der Futterpflanze Hornklee (Lotus corniculatus) beobachtet. Die zweite Art des Berliner Biotopverbundes, Schwalbenschwanz, konnte trotz intensiver Suche nicht nachgewiesen werden. Die Ruderalflur westlich des Heizkraftwerkes nördlich der Anne-Frank-Straße ist als potenzielle Kernfläche für die Art Gemeines Blutströpfchen im LaPro ausgewiesen.

Zauneidechsen

Auf Grund der Bodenversiegelung und -verdichtung und wegen des lehmhaltigen Bodens, der für Zauneidechsen nicht ausreichend grabfähig ist, fehlen im Plangebiet geeignete Habitatstrukturen für die Zauneidechse (Lacerta agilis). Zudem konnten 2016 keine Individuen der Art nachgewiesen werden, siehe auch Kapitel II.2.5.3.

Sonstige Arten

Während der Begehungen im Jahr 2016 konnten sowohl der Bau eines Rotfuchses (Vulpes vulpes) als auch das Nest (Kobel) eines Eichhörnchens (Sciurus vulgaris) festgestellt werden. Der Braunbrustigel (Erinaceus europaeus) konnte weder nachgewiesen noch beobachtet werden. Aufgrund des Vorhandenseins von teils dichter Bodenvegetation kann ein Vorkommen jedoch nicht vollends ausgeschlossen werden.

Biotoptypen und Vegetationsstrukturen

Es kommen im Plangebiet vorwiegend vom Menschen beeinflusste Biotope vor, die sich auf den brachliegenden Flächen entwickelt haben und von ruderalisiertem Zier- und Abstandsgrün geprägt sind. Die ruderale Vegetation nimmt ca. 50 % der Fläche ein und weist teilweise aus artenschutzfachlichen Gründen wichtige Biotopfunktionen auf. Neben den Gebäuden der ehemaligen Gemeinbedarfsflächen, welche im Jahr 2016 überwiegend als Gebäudehabitate einzustufen wurden, haben sich auf den verbleibenden, nicht versiegelten Teilflächen weitere Sukzessionsstadien entwickelt. Sie setzen sich vor allem aus Laubgebüschen, Hecken sowie vorwiegend unter Baumschutz stehenden Baumreihen zusammensetzen. Die Bedeutung des naturschutzfachlichen Wertes dieser Gehölze wird durch ihre raumbildenden Strukturen ergänzt.

Es ist davon ausgehen, dass im Gebiet nur eine geringe Diversität bzgl. Der Flora und Fauna herrscht. Die erfassten Biotoptypen sind im Berliner Raum sehr häufig vorhanden. Die biologische Vielfalt des Gebietes ist im Rahmen der Eingriffsbilanzierung daher als unterdurchschnittlich zu bewerten.

Im gesamten Plangebiet wurde keine nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BnatSchG besonders geschützte Pflanzenart nachgewiesen. Eine aufgefundene Art, die Wiesen-Flockenblume (Centaurea cf. Jacea), befindet sich allerdings auf der Roten Liste Berlin (Prasse et al. 2001) (Vorwarnstufe). Aufgrund des Endes der Vegetationsperiode zum Zeitpunkt der Kartierung ist die Eindeutigkeit der Bestimmung jedoch anzuzweifeln.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 28 NatSchG Bln i.V.m. § 30 BnatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Biotopverbund

Im Geltungsbereich befinden sich laut LaPro 2016 keine Flächen, die relevant für den Biotopverbund sind. Südwestlich des Geltungsbereiches (Gerosteig) befindet sich die nächstliegende Fläche zur Pflege und Entwicklung von sonstigen Eignungsflächen für den Biotopverbund. Im Norden grenzt zudem eine potentielle Kernfläche für die Zielart Gemeines Blutströpfchen (Zygaena filipendulae) an. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches, im Biotoptyp einer ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenflur (032002), wurden Raupen dieser Art an der Futterpflanze Hornklee gefunden.

Diese ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren (032002) im Plangebiet werden in ihrer Bedeutung für den lokalen Biotopverbund daher als „mittel“ eingestuft.

Bäume

Für den vorgezogenen Abriss der leerstehenden Gebäude war die Fällung einiger Bäume erforderlich. Mit Fällgenehmigung vom 16.12.2016 wurde ein Teil des Baumbestandes auf der Fläche des ehemaligen Schul- und Kitastandortes beseitigt (Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin 2016), vorab wurden die Bestände erfasst und bewertet.

Bei der Geländebegehung 2016 wurden insgesamt 58 Einzelbäume im Geltungsbereich erfasst, von denen 56 nach den Kriterien der Berliner Baumschutzverordnung geschützt sind (Büro Hemeier 2016). Im Winter 2016/17 wurden insgesamt 14 Bäume gefällt. 2 Bäume unterlagen nicht dem Schutz der BaumSchVO. Am 26.06.2018 gab es eine ergänzende Kartierung (Dr. Szamatolski + Partner 2018), bei welcher weitere 31 Einzelbäume erfasst worden sind, die die Baumnummern ab 100 bzw. 200 erhielten. Davon fallen 6 Bäume nicht unter den Schutz der BaumSchVO.

Die bis zu diesem Zeitpunkt bereits gefällten Bäume wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Die vollständige Bilanzierung ist dem Fachgutachten Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt, worauf hier verwiesen wird.

Schutzgebiete i.S.d. Naturschutzrechts

Der räumliche Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß Fauna-Flora-Habitat-Richtline (FFH-RL): Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) oder gemäß Vogelschutz-Richtlinie (VSch-RL): Special Protection Area-Gebiet (SPA-Gebiet), i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes (BnatSchG) i.V.m. dem Naturschutzgesetz Berlin (NatSchG Bln) wie einem Naturschutzgebiet, einem Landschaftsschutzgebiet oder einem Naturpark. Es sind keine Naturdenkmäler gemäß § 28 BnatSchG i.V.m. § 25 NatSchG Bln oder geschützten Biotope gemäß § 30 BnatSchG i.V.m. § 28 NatSchG Bln vorhanden.

2.2.3 Schutzgut Boden / Altlasten

Die unversiegelten Flächen im Geltungsbereich haben einen weitgehend künstlichen Bodenaufbau, es sind anthropogene Bodengesellschaften.

Der Boden im Plangebiet ist durch starke Überformung geprägt und auf 7.400 m² versiegelt. Diese Flächen befinden sich vorwiegend im zentralen Bereich des Gebietes. Hinzu kommen teilversiegelte Wege, Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung sowie Innenhöfe.

Die Bodengesellschaften im Plangebiet sind im Berliner Raum verbreitet bis sehr häufig und weisen keine besondere naturräumliche Eigenart auf.

Die Archivfunktion der Böden für die Naturgeschichte ist als gering zu bewerten. Innerhalb der versiegelten Bereiche des Plangebietes besitzen diese Böden gegenüber Nutzungsintensivierungen eine geringe, in den übrigen Bereichen (unversiegelte Brachfläche) eine mittlere Empfindlichkeit. Die Bedeutung des Bodens als Lebensraum für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften gilt als gering, ebenso seine mögliche Ertragsfunktion für Kulturpflanzen. Mit einer hohen Wasserdurchlässigkeit von ≥ 300 cm/d weist er grundsätzlich ein geringes Filtervermögen auf.

Altlasten

Im Jahr 2016 führte die RSK Alenco GmbH sechs Bodenmessungen im Plangebiet durch, um die spätere, bauliche Wiederverwertbarkeit des Bodens zu untersuchen. An vier der sechs Bohransatzpunkte konnte der Boden (Ober- und Unterboden gemischt) in die unbedenklichste Zuordnungsklasse Z0 nach den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) eingeordnet werden; im östlichen Bereich wurden hingegen erhöhte Werte von Nickel bzw. Zink und organischem Kohlenstoff (TOC) festgestellt (Zuordnungsklasse Z1). Insgesamt handelt es sich bei dem Boden dennoch um ungefährlichen Abfall, eine Wiederverwertung ist möglich.

Im Zuge des Abrisses der schadstoffbelasteten Gebäude wurden die vorhandenen Schadstoffe fachgerecht entsorgt. Sollte im Rahmen der weiteren Bauvorbereitung weiterer Sanierungsbedarf ersichtlich werden, so sind auch diese entsprechenden Flächen zu sanieren.

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sowie unmittelbar angrenzend befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich des Gebietes, jenseits der Ortolfstraße, befindet sich ein Regenrückhaltebecken.

Das nächste Gewässer ist der Teltowkanal, ca. 1.800 m entfernt. Der Teltowkanal ist der Vorfluter für das bestehende Regenwasserkanalnetz.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet rd. 26,3 m, es handelt sich also um einen grundwasserentfernten Standort (Geoportal Berlin: Sachdaten zu Bodengesellschaften und Bodenarten einschließlich Nutzung (Informationssystem Stadt und Umwelt, Umweltatlas, Stand 2010). Im Geotechnischen Bericht (Bindszus, 2019) wird ein zu erwartender höchster Grundwasserstand (zeHGW) für das Hauptgrundwasser in entspanntem Zustand von 36,5 m NHN angegeben.

Die Grundwasserneubildungsrate im Planbereich liegt bei etwa 89,2 mm pro Jahr (Geoportal Berlin: Grundwasserneubildung 2012 (Umweltatlas, Karte 02.17, Ausgabe 2013). Ein Teil des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers wird in die Regenwasserkanalisation entwässert. Der verbleibende Niederschlag versickert in den vorhandenen unversiegelten Freiflächen.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gilt als „sehr gering“ (Geoportal Berlin: Darstellung der Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone (Maß für die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers), Umweltatlas, Karte 02.16, Stand 2004). Dies liegt in der relativ langen Zeit begründet, in welcher das Sickerwasser in den oberen Bodenschichten verweilt, bis es ins Grundwasser gelangt.

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen (Bindszus, 2019) wurden Bohrungen eingebracht. Die Schichtenfolge zeigt, dass unterhalb des Auffüllungshorizontes, der bis zu 2,5 m mächtig ist, nur lokal Decksande auftreten mit geringen Mächtigkeiten. Die Sande weisen einen Schluffanteil von ca. 35 % auf. Damit ist das Verweilen des Niederschlagswassers in den oberen Bodenschichten begründet. Nach Einschätzung von Müller-Kalchreuth Planungsgesellschaft mbH (2019) ist wegen der gering durchlässigen Mergel- und Lehmschichten mit oberflächennahem, schwebendem Grundwasser zu rechnen, dass sich, abhängig von Niederschlagsmengen, in den mit Sanden gefüllten Senken oberhalb oder in sandigen Linsen innerhalb des Geschiebemergels sammeln kann. Für die Abschätzung der Möglichkeiten der Versickerung von Regenwasser wurde die Durchlässigkeit der schluffigen Feinsande ermittelt. Sie liegt bei einem kf-Wert (Durchlässigkeitsbeiwert) von 6,5 *10-6 m/s.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer Trinkwasserschutzzone und es grenzt auch nicht an eine solche an.

Das Wasserschutzgebiet Altglienicke, dessen Schutzzone IIIB sich über das Plangebiet erstreckte, wurde bereits 2009 aufgehoben.

Naturnähe des Wasserhaushalts

Vor allem die großflächigen (21.000 m²), verdunstungsfördernden, ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren tragen zur Naturnähe des Wasserhaushalts bei.

Eine Niederschlagswasserbewirtschaftung findet nicht statt. Daher können im Rahmen der Eingriffsbilanzierung für den Wertträger „Zuschlag Niederschlagswasserbewirtschaftung“ keine Zuschläge vergeben werden.

Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss

Der auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlag wird derzeit weitestgehend über eine Trennkanalisation (für Schmutz- und Regenwasser) abgeleitet. Vorfluter des bestehenden Regenwasserkanalnetzes ist der Teltowkanal (Gewässer 1. Ordnung). Das Regenwasserrückhaltebecken in der Ortolfstraße wird durch einen Sammler in der Anne-Frank-Straße und in der Ortolfstraße beschickt. Aus diesem Becken erfolgt ein Abfluss nur

bei entsprechend hohen Beckenwasserständen über Rückstau innerhalb des Sammlers in der Ortolfstraße in Richtung Teltowkanal (Müller-Kalchreuth, 2019). Das Kriterium wird mit „mittel“ eingestuft. Maßnahmen für die Reduzierung der Gewässerbelastung finden nicht statt.

2.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet war in den letzten Jahren geprägt von leerstehenden Gebäuden sowie unterschiedlichen Sukzessionsstadien der Vegetation. Insgesamt ist das Gebiet gekennzeichnet durch einen eher niedrigen Versiegelungsgrad.

Das bodennahe Windfeld ist derzeit von Norden nach Süden bzw. leicht südwestlich gerichtet und erreicht geringe Geschwindigkeiten. Auch der Kaltluftvolumenstrom ist im Plangebiet sowie in der umgebenden Bebauung sehr gering.

Die geringe Kühlungsrate bedingt relativ hohe Lufttemperaturen im Gebiet. Gemäß den „Planungshinweisen Stadtklima“ (Umweltatlas Berlin) ist die thermische Situation als „ungünstig“ zu bewerten (Geoportal Berlin: Klimamodell Berlin: Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015 (Umweltatlas, Karte 04.10, Ausgabe 2016). Die Bedeutung der nördlich vom Plangebiet liegenden Brachfläche wird somit umso deutlicher, da ausschließlich sie zur Kühlung der umliegenden Flächen beizutragen vermag *(Anm.: 2022 wurde auf dieser Fläche mit einer Bebauung nach § 34 BauGB begonnen.)*.

Stadtklimatische Funktion

Die Stadt fungiert im Vergleich zu ihrem Umland als Wärmeinsel. Dieses äußert sich in Form von höheren Temperaturen, geringerer Luftfeuchte und höherer luftchemischer Belastung.

Die verschiedenen Biotoptypen im Plangebiet tragen in unterschiedlicher Stärke zur Reduzierung bzw. Erhöhung dieses „Wärmeinsel-Effektes“ bei. Die die Fläche des Geltungsbereiches dominierenden ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren (Biotoptyp 032001; 032002) wirken entsprechend ihres mehr oder minder starken Gehölzaufwuchses klimatisch entlastend bzw. überwiegend klimatisch entlastend. Demgegenüber stehen die versiegelten Flächen (Gebäude, versiegelter Weg), welche sich klimatisch belastend auswirken. Klimatisch stark oder bedingt entlastend wirkende Strukturen umfassen jeweils einen geringeren Flächenanteil.

Luftschadstoffe

Der Abgleich der räumlichen Lage des Plangebiets mit den Angaben des Kernindikators Luftbelastung im Berliner Umweltatlas (Karte 09.01.2) ergab eine geringe Belastung mit PM2,5 (16,38 µg/m³) und NO2 (16,95 µg/m³).

Die westlich des Plangebiets verlaufende Ortolfstraße sowie das Quartier westlich von ihr war verkehrsbedingt hingegen mäßig mit PM2,5 (18,53 µg/m³) und NO2 (20,04 µg/m³) im berechneten Jahresmittel 2009 belastet (Karte 09.01.2 im Berliner Umweltatlas).

Südwestlich des Plangebiets steigen die Werte leicht an (mit PM2,5 (19,52 µg/m³) und NO2 (21,42 µg/m³), gelten jedoch noch immer als eine mittelmäßige Belastung.

Für weitere Luftschadstoffe (wie PM10 oder SO2) liegen derzeit keine Messungen vor.

Überschirmung durch Bäume und Fassadenbegrünung

Das Plangebiet wird zu insgesamt 10 % durch Bäume überschirmt (Abschätzung entsprechend der Planunterlagen und der Biotopkartierung). Außerdem waren zwei der Fassaden des ehemaligen Heizhauses, der Ver- und Entsorgungsanlage, von wildem Wein

(Parthenocissus spec.) berankt. Auch eine Innenwand des ehemaligen Schulgebäudes ist von Efeu (Hedera helix) bewachsen. Für dieses Fassadengrün kann entsprechend des Anteils an begrünter Fassadenfläche im Rahmen der Bilanzierung kein Zuschlag vergeben werden, da sein Anteil zu gering ausfällt. Seine Bedeutung für die Fauna wird jedoch in der stadtklimatischen Funktion sowie in der Biotopbewertung berücksichtigt.

2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Im Plangebiet waren 2016 Reste der ursprünglichen Nutzung als Gemeinbedarfsstandort noch erkennbar, einschließlich fünf leerstehender, zum Teil verfallener Gebäude (ca. 15 % der Fläche des Geltungsbereichs). Die vorhandene Bebauung wies bis zu vier Geschosse an der Anne-Frank-Straße auf (Schule). Die Kita, die Schulsporthalle und das Technikgebäude waren zweigeschossig und die Baracke verfügte lediglich über ein Geschoss. Die verfallenden Gebäude entfalteten eine störende Wirkung inmitten der Neubebauung im Umfeld des Plangebietes. Eine ähnlich störende Wirkung wird durch die sonstige versiegelte Fläche (ca. 10 %) erzeugt. Insgesamt weist somit eine Fläche von etwa 25 % der Gesamtanlage kaum positive orts- oder landschaftsbildprägende Merkmale auf.

Demgegenüber stehen die ausgedehnten Flächen der ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren (ca. 44 %), der ruderalen Landreitgrasflur (ca. 5 %), der Bäume und Baumgruppen, Laubgebüsche und Hecken (ca. 23 %) und der Fassadenbegrünungen an den ehemaligen Gemeinbedarfsgebäuden und der Ver- und Entsorgungsanlage (ca. 0,5 %). Durch die Nutzungsaufgabe treten diese vegetativen Landschaftsbildelemente mehr und mehr in den Vordergrund, wodurch die vormalige Naturferne des Landschaftsbildes allmählich in eine bedingt wahrnehmbare Naturnähe (auf etwa 72 % der Gesamtfläche) übergeht. Dies würde, langfristig betrachtet, auch zunehmend die mittlerweile abgerissenen Gebäude miteinschließen.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend von Wohngebieten geprägt. Im Nordosten grenzt es an ein Gewerbegebiet an. Die Baustruktur in seiner Umgebung ist überaus heterogen und sowohl durch Einzelfamilienhäuser, Reihenhaussiedlungen, Block- und Zeilenbebauung als auch durch eine etwas weiter südöstlich entfernte Plattenbebauung geprägt.

Nördlich des Geltungsbereiches liegt, neben einem Wohngebiet mit vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden in geschlossener Bauweise, eine weitere brachliegende Freifläche mit ruderalem Aufwuchs, die gegenwärtig bebaut wird. Östlich ragt das Heizkraftwerk Altglienicke samt Schornstein und Sendemast in die Höhe und wirkt eher störend auf das Landschaftsbild.

Die Fläche des östlich bis südöstlich angrenzenden Bereiches wird vom Interkulturellen Garten Altglienicke, einem Gemeinschaftsgarten, genutzt. Hier finden sich grüne und vielfältige, gärtnerisch genutzte Strukturen.

Südlich verläuft der baumbestandene Mohnweg. An seinem südlichen Rand stehen drei- bis viergeschossige Einfamilienhäuser sowie die 1996 errichtete Grundschule am Mohnweg samt Kita.

Südlich des Plangebiets, an der Ecke Ortolfstraße / Mohnweg, befinden sich zudem zwei innerhalb der letzten Jahre errichtete Reihenhäuser sowie eine dreigeschossige, gemeinnützige Wohneinrichtung. Etwas weiter nördlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Ortolfstraße, wird ein Regenrückhaltebecken betrieben, welches partiell mit Schilf bestanden ist.

Prägende und identitätsstiftende Sichtbeziehungen

Aufgrund der Unzugänglichkeit der Fläche ist die Möglichkeit, identitätsstiftende Sichtbeziehungen innerhalb und zwischen Landschafts- bzw. Freiräumen oder Parkflächen (von hoher Bedeutung) zu bilden, nicht gegeben.

Bedeutung der Grünflächen und des Freiraumes für die Erholung

Das Plangebiet ist derzeit nicht öffentlich zugänglich. Damit besitzen seine Grün- und Freiflächen lediglich eine sehr geringe Bedeutung für die Erholung durch den positiven Anblick der Flora von außerhalb des Geltungsbereichs und die Wahrnehmung der Fauna (Vogelgesang). Die versiegelten und bebauten Flächen weisen zudem aufgrund ihrer schlechten Aufenthaltsqualität keinerlei Wert für die Erholung auf.

Zuschlag für die Freiraumversorgung der Wohnquartiere

Im LaPro (Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“) wird das Plangebiet der „Dringlichkeitsstufe IV der bebauten Bereiche zur Verbesserung der Freiraumversorgung“ zugeordnet (hohe bis niedrige Versorgung mit privaten bzw. öffentlichen Freiflächen). Eine akute Dringlichkeit der Versorgung mit Grünflächen besteht demzufolge nicht.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine Denkmale (Bau, Garten- oder Bodendenkmale) im Sinne des Berliner Denkmalschutzgesetzes bekannt. Es grenzen auch keine Denkmalbereiche unmittelbar an. Die sich auf dem Gelände befindenden, teilweise verfallenen Gebäude samt zerfallender Nebenanlagen stellen keine Sachwerte mehr dar.

Das Plangebiet besitzt somit eine eher geringe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsbedingten Veränderungen. Durch die Neubebauung sollen die Grundstücke im Plangebiet als Sachgut in Wert gesetzt werden.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne weitere Nutzung des Geländes würde sich die Vegetationsentwicklung sukzessiv fortsetzen. Zwischen den Gebäuden und den befestigten Flächen würden zunehmend Gebüsche und waldartige Gehölzbestände heranwachsen. Bis zu einem potentiellen Kronenschluss würde die ruderale Staudenflur z.B. zahlreichen Insekten, wie etwa Faltern, Nistmöglichkeiten und Nahrung bieten.

Die stets weiter verfallenden Gebäudereste würden derweil weiterhin als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von (geschützten und gefährdeten) Vögeln und Fledermäusen genutzt werden.

Die verfallenden Gebäudereste und aufbrechenden Wegebefestigungen sowie teilweise überwachsene und defekte Einbauten wären jedoch auch ein Gefahrenpotenzial für Personen, die trotz Absperrungen unbefugt die Gebäude betreten.

Darüber hinaus würde das Plangebiet als klimawirksame Ausgleichsfläche die angrenzenden, bebauten Flächen positiv beeinflussen.

Das durch die Gebäuderuinen beeinträchtigte Orts- und Landschaftsbild würde sich sehr langfristig durch Überwachsen mit Vegetation verbessern. Für die Erholung ändert sich wegen der fehlenden Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit nichts.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser und Mensch kann sich mittelfristig mit zunehmendem Verfall der Gebäude ein Gefahrenpotenzial für die Gesundheit durch Einwaschung von nachgewiesenen Schadstoffen aus den Gebäuden ergeben.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.4.1 Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens

Die Flächen im Geltungsbereich, die einer neuen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (Teilgebiete WA 1 und WA 2) zugeführt werden sollen, sind brachgefallen und teilweise versiegelt. Somit werden für die Umsetzung der Planung lediglich ungenutzte Flächen in Anspruch genommen. Durch die Umsetzung der Planung als allgemeinem Wohngebiet einschließlich einer Kita sowie Parkflächen und Straßenverbindungen ist allerdings von einer deutlichen Zunahme des Gesamtversiegelungsgrades im Vergleich zum Bestand auszugehen.

Bei Umsetzung der festgesetzten Nutzungsmaße besteht die Möglichkeit, die überbauten Flächen im Vergleich zum Bestand zu erhöhen. Es ist eine überbaubare Fläche von 9.855 m² festgesetzt, was einer GRZ von 0,34 entspricht (durch o.g. Planänderung (private Grünflächen) eine GRZ von 0,36). Zudem ist eine erweiterte GRZ (zulässige Versiegelung) bis 0,6 (insgesamt 17.342 m²) (durch o.g. Planänderung (private Grünflächen) bis zu einer GRZ von 0,65 (insgesamt 17.503 m²)) vorgesehen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird als Maß der baulichen Nutzung eine Geschossfläche festgesetzt, die einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,76 (durch o.g. Planänderung (private Grünflächen) bis zu einer GFZ von 1,89) entspricht.

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

Erholung

Für das Wohngebiet werden keine erholungsrelevanten Flächen in Anspruch genommen. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches soll eine ca. 2.000 m² große, begehbare und begrünte private Grünfläche mit einem Kinderspielplatz entstehen, die die Funktion einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz übernimmt. Somit wird die Grünverbindung parallel zum Mohnweg (die Verbindung zwischen dem Landschaftspark Rudow-Altglienicke und dem Stadtfriedhof Altglienicke im Westen mit Coloniapark und Altglienicker Aue im Osten durch lineare Grünstrukturen) weiterentwickelt und ein naturnahes Verweilen und Fortbewegen in und entlang der Wohnsiedlung ermöglicht. In der Fläche werden auch öffentlich zugängliche Spielplätze mit einer Größe von insgesamt 1.000 m² angelegt, die auch für ältere Kinder geeignet sind.

Hinzu kommen 2.500 m² halböffentliche Grünflächen zwischen den Häuserblocks mit gestalteten und begrünten Quartiersplätzen, Vor- und Mietergärten und eine rd. 600 m² große Freifläche spezifisch für die Kita (vgl. Kapitel I.5.3 Grün- und Freiflächenplan). Die Spielflächen überdecken sich teils mit den Grünflächen, da eine vielseitige Nutzung möglich ist.

Mit diesen Maßnahmen wird die Erholungsfunktion des Plangebiets aufgewertet.

Bioklima

Die Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung hängen eng mit den klimatischen Verhältnissen zusammen. Das Plangebiet weist derzeit eine ungünstige thermische Situation auf (siehe Kapitel 2.2.1). Durch das Vorhaben

ist mit einer geringen Veränderung der bioklimatischen Situation, vor allem durch die Veränderung der Durchlüftungssituation zu rechnen. Die Baukörper sind zwar so ausgerichtet, dass eine Durchlüftung gegeben ist, jedoch ist die Bebauungsdichte insgesamt höher.

Negative Auswirkungen ergeben sich durch die Baukörper und die versiegelten Flächen im Plangebiet, die zum einen zu einer Aufheizung der Flächen und zu Wärmespeicherung beitragen, zum anderen aber auch die Luftströme im Plangebiet verändern. Erheblich vermindert werden diese Auswirkungen durch die Begrünung der Tiefgarage, der Dachflächen und der Fahrradabstellanlagen. Die Umsetzung geplanter Freiflächen und Grünmaßnahmen (z.B. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern) wird sich ebenfalls positiv auf die bioklimatische Belastung auswirken. Die festgesetzten Begrünungen der Tiefgarage und der Dächer leisten einen Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf der Fläche, das bei Verdunstung zu einer Abkühlung beiträgt.

In der Summe ist anzunehmen, dass es nicht zu einer erheblichen Verschlechterung der bioklimatischen Belastung kommen wird.

Besonnung und Belichtung

Die Beurteilung der Besonnungssituation führte zu dem Ergebnis, dass die Errichtung der Balkone, welche in Teilen Abstandsflächenunterschreitung auslösen, kaum Auswirkungen auf die jeweils gegenüberliegende Fassade hat. Lediglich die eigene Gebäudefassade weist die entsprechenden Eigenverschattungen auf. Die Umgebungsbebauung weist durch Errichtung der privilegierten Balkone am Winterstichtag lediglich in kleineren Teilbereichen Auswirkungen auf die nördliche Bebauung an der Anne- Frank-Straße auf. Die Erfüllung bzw. Nichterfüllung der Kriterien der DIN 5034-1 für den 17. Januar ist hierdurch jedoch unbetroffen. Auf die Besonnungssituation zur Tagundnachtgleiche hat die Errichtung der Balkone auf die Umfeldbebauung keine Auswirkungen.

Weiter war festzustellen, dass 95 % der Wohneinheiten mit Balkon, die an die Fassaden mit Abstandsflächenunterschreitungen grenzen, eine Mindestbesonnungsdauer von 2 Stunden zur Tagundnachtgleiche aufweisen.

Auch war auszumachen, dass ca. 60 % aller an die Fassaden mit Abstandsflächenunterschreitung angrenzenden Wohneinheiten die Kriterien der DIN 5034-1 zur Tagundnachtgleiche und 84 % der Wohneinheiten am Stichtag 17. Januar sogar vollumfänglich erfüllen.

Allerdings ist hieraus auch abzuleiten, dass einige, wenige Wohneinheiten eine geminderte Besonnung von weniger als 2 Stunden zur Tagundnachtgleiche bzw. 1 Stunde am Winterstichtag aufweisen. Insbesondere für diese Wohneinheiten sollte ein Hauptaugenmerk hinsichtlich einer guten Tageslichtsituation liegen.

Die Beurteilung der direkten Besonnung ist nur ein Kriterium der DIN 5034-1, welches auf eine gute Belichtungssituation abzielt. Ein anderes Kriterium stellt die Sicherstellung eines ausreichenden Helligkeitseindrucks mit Tageslicht und eine ausreichende Sichtverbindung nach Außen dar. So liegt zum Beispiel in Räumen mit teilweiser Nordausrichtung trotz fehlender direkter Besonnung oft ein ausreichender Helligkeitseindruck mit Tageslicht durch den Einfall von diffus gestreutem Tageslicht vor.

Um für die maßgeblichen Wohneinheiten mit der geringsten direkten Besonnung im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung die Tageslichtsituation zu prüfen, wurde jeweils im 1. Vollgeschoss für die nordöstliche Wohnung von Haus 5 und die nordwestliche Wohnung von Haus 10 eine Simulationsberechnung zur Ermittlung der ausreichenden Helligkeit durchgeführt.

Ergebnis dieser Untersuchung war, dass für die im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung ausgewählten Wohneinheiten eine ausreichende Helligkeit nachweisbar ist.

So ist davon auszugehen, dass auch die weiteren Wohneinheiten mit geminderter direkter Besonnung eine ausreichende Helligkeit aufweisen bzw. bei weiterem Hauptaugenmerk auf eine gute Tageslichthelligkeit aufweisen können.

Lärm, Schallschutz

Im Rahmen der Planaufstellung wurden ein Schalltechnisches Gutachten (Hoffmann-Leichter, 2020) sowie eine Verkehrstechnische Untersuchung (Hoffmann-Leichter, 2019) erstellt.

Neben den bestehenden Lärmbelastungen durch Verkehr (Straßen- und Schienenverkehr), gewerbliche Anlagen und Freizeitaktivitäten sind die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf das Plangebiet an sich, aber auch die nähere Umgebung zu betrachten. Es ist zu prüfen, in welchem Umfang es durch das Vorhaben und durch die umgebenden Bestandsnutzungen zu einer dauerhaften Belastung des Plangebietes oder zu einer Erhöhung der Lärmbelastung kommt.

Auf der Grundlage der bestehenden Belastungen durch den Verkehr (Nullfall) und der planbedingten Mehrbelastungen ist der zu erwartende Straßenverkehrslärm (Planfall) hergeleitet worden.

Verkehrslärmzunahme im Umfeld

Durch das zusätzliche, betriebsbedingte Verkehrsaufkommen der Wohnanlage werden sich die Beurteilungspegel im Tages- und Nachtzeitbereich leicht erhöhen.

Durch das zusätzliche betriebsbedingte Verkehrsaufkommen wird sich der Pegel entlang der Ortolfstraße, des Mohnwegs und des Nelkenweges um maximal 0,5 dB(A) erhöhen. Da in der Lärmwirkungsforschung von einer Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) ausgegangen wird, können die Zunahmen in diesen Bereichen als nicht wahrnehmbar angesehen werden. Zudem handelt es sich um eine planbedingte geringe Pegelzunahme (SenStadtUm 2017 in Hoffmann-Leichter, 2020).

Pegelzunahmen von bis zu 2,8 dB(A) tags und 2,3 dB(A) nachts ergaben sich entlang der Anne-Frank-Straße. Nach Hoffmann-Leichter (2020) resultieren diese Zunahmen jedoch aus Reflexionen an den Fassaden der geplanten Gebäude und nicht aus dem erhöhten Fahrzeugaufkommen. Diese Zunahmen sind als planbedingte deutlich erhöhte Zunahmen einzustufen. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden bereits im Bestand überschritten. Am Immissionsort Ortolfstraße 95 (Knotenpunktbereich) wird der nächtliche Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete im Bestand bereits überschritten.

Zur Verminderung der Verkehrslärmzunahme werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen: schallabsorbierende bzw. schallstreuende Fassadengestaltung oder ein deutliches Abrücken der Baugrenze von der Anne-Frank-Straße in Richtung Süden. Die schallabsorbierende Fassadengestaltung sollte mit Balkonen und Laubengängen stark gegliedert sein. Die so erzielte Reduzierung würde jedoch nicht ausreichen, denn die Pegelzunahmen würden weiterhin bei bis zu 2,4 dB(A) tags und 2,0 dB(A) nachts liegen. Durch das Abrücken der Baugrenze wiederum wäre ein erheblicher Teil des Baugrundstücks nicht als Baufläche nutzbar. Es wäre weiterhin denkbar, die Anne-Frank-Straße mit lärmarmem Asphalt auszustatten oder einen verkehrsberuhigten Bereich einzurichten. Insgesamt kann auch diese Maßnahme als relativ unwirksam betrachtet werden, die Verkehrsschallemissionen maßgeblich zu verringern, da in der Anne-Frank-Straße bereits Tempo 30 angeordnet ist. Weitere Geschwindigkeitsreduzierungen oder lärmarmer Asphalt bewirken in diesem niedrigen Geschwindigkeitsbereich nur noch sehr wenig weiteres Schallreduzierungspotenzial.

Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet gemäß DIN 18005

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete liegen bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Bei den Orientierungswerten der DIN 18005 handelt es sich um Zielvorgaben, die gegenüber anderen Belangen abgewogen werden müssen, wenn anderen Belangen größeres Gewicht eingeräumt wird.

Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im Tagzeitraum im Bereich des lautesten Stockwerkes erfolgen lediglich im unmittelbaren Einwirkbereich an der Ortolfstraße. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nachts werden entlang aller umliegenden Straßen überschritten. Werden hingegen die Orientierungswerte für Mischgebiete zugrunde gelegt, werden diese tags nur an der Westfassade und nachts nur an der West-, Süd- und Nordfassade am Baukörper an der Ortolfstraße überschritten. An allen anderen Gebäuden werden die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten.

Nach dem Berliner Leitfaden ist eine Festsetzung zum passiven Schallschutz dann erforderlich, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung zu realisieren ist.

Zur Vermeidung von Lärmbelastungen wird für den Baukörper entlang der Ortolfstraße die Festsetzung von Maßnahmen zum baulichen Schallschutz sowie zur Grundrissregelung vorgeschlagen. Abweichend von der Grundrissregelung können lagebedingt im Fall von Wohnungen, die zwei Außenwände zu lärmexponierten Seiten aufweisen, auch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung gewählt werden. Es ist zu gewährleisten, dass nachts bei ausreichender Belüftung ein Innenraumpegel von 30 dB(A) bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Für alle anderen Gebäude sind keine passiven Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Anlagenlärm

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde die TA Lärm (1998) zugrunde gelegt. Die TA Lärm sieht für allgemeine Wohngebiete Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vor. In Tageszeiten erhöhter Empfindlichkeit erfolgt ein Zuschlag von 6 dB(A). Die Immissionsrichtwerte werden auch als überschritten eingestuft, wenn einzelne Geräuschspitzen um mehr als 30 dB(A) tags oder mehr als 20 dB(A) nachts über den Richtwerten liegen.

Für das Heizkraft Altglienicke, das auch tieffrequente Geräusche erzeugt, wird für die Beurteilung das Beiblatt der DIN 45680 herangezogen. Allerdings wird dabei nur die Geräuscheinwirkung in geschlossenen Räumen beurteilt.

Die Auswertung ergab, dass die Geräuschimmissionen aus den umliegenden Gewerbebetrieben unterhalb der Richtwerte für allgemeine Wohngebiete bleiben: Geräusche aus dem Heizkraftwerk (nördlich des räumlichen Geltungsbereichs) sind um bis zu 11 dB(A) unterhalb des nächtlichen Richtwertes der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete. Immissionen aus der Glaserei (nördlich des räumlichen Geltungsbereichs erreichen Maximalwerte von 43,6 dB(A) tags und liegen so ebenfalls unter den zulässigen 55 dB(A).

Der Richtwert für tieffrequente Geräusche wird um ca. 8 dB(A) unterschritten.

Es müssen demnach keine Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen werden.

Eine Transformatoranlage im Plangebiet selbst erzeugt durch tonhaltigen Schall Immissionswerte, die über den Richtwerten der TA-Lärm im Verhältnis zur geplanten Wohnnutzung im Plangebiet liegen. Die Transformatoranlage wird daher entfernt und durch eine

nach TA-Lärm schallverträgliche, an anderer Stelle im Plangebiet ersetzt. Der schallverträgliche Ersatz der Transformatoranlage durch die Vorhabenträgerin wurde im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Belastungen durch Abriss und Entsiegelungen sowie Rückbau von erdverlegten Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Plangebiet war mit den nachfolgend aufgelisteten Gebäuden bestanden:

- 3- und 4-geschossiges Schulgebäude
- 1- und 2-geschossige Kindertagesstätte
- 1- und 2-geschossige Schulsporthalle
- 1-geschossige Baracke
- 2-geschossiges Technikgebäude (Heizhaus)
- Transformator

Für die Ausführung wurde ein Abbruch- und Entsorgungskonzept erstellt (infraconsult, 2016). Insgesamt war eine Gesamtkubatur von 28.408 m³ umbauten Raumes inklusive Kellergeschosse abzureißen sowie 4.400 m² Straßen, Wege und Plätze zu entsiegeln und 220 lfd m Ver- und Entsorgungsleitungen zurückzubauen.

Der Beginn der Arbeiten war Anfang des Jahres 2017 (nach erforderlichen Baumfällungen). Die Arbeiten wurden im Oktober 2017 im Wesentlichen beendet.

Baubedingt ist für die geplante Bebauung zeitlich begrenzt mit erheblichen Lärm- und Staubemissionen zu rechnen. Zur Vermeidung von erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Wohnnutzungen sind während der Bauzeiten die geltenden Vorschriften zum Schutz vor Baulärm anzuwenden. Für alle Baustellen gilt § 2 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetzes in Verbindung mit der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm –Geräuschimmissionen– und der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung sowie dem Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin. Für die Überwachung des Baulärms ist die Senatsverwaltung Berlins verantwortlich.

Zur Minimierung der visuellen und Lärmbeeinträchtigung soll geprüft werden, ob die raumprägenden Gehölze nicht alle bereits vor Beginn der Bauarbeiten gefällt werden, sondern erst dann, wenn der Baufortschritt dies erfordert und unter Beachtung der Baumfällzeiten (Verbot der Baumfällung in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BnatSchG).

2.4.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

Fauna

Bereits durch bauvorbereitende, genehmigte Baumfällungen sowie Maßnahmen zum Abbruch von Gebäuden wurde ein Teil der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet beseitigt. Für diesen Verlust sind neue Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu schaffen. Art und Umfang sind in Kapitel II.2.5.3 dargelegt.

Avifauna

Mit Realisierung des Projektes werden bau- und anlagebedingt die von Brachflächen geprägten Lebensraumstrukturen für die Vogelwelt zum Großteil verloren gehen. Die neuen Strukturen mit Gebäuden und Freiflächen werden neue Lebensraumfunktionen für die Avifauna erfüllen können. Im Plangebiet ist mit Umsetzung der Planung eine Begrünung mit Bäumen, Sträuchern und Rasen bzw. Wiesen vorgesehen. Im allgemeinen Wohngebiet

sind je angefangene 320 m² ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Ebenerdige Stellplatzflächen im allgemeinen Wohngebiet sind durch Bepflanzung zu gliedern. Insgesamt werden somit diverse Nist-, Nahrungs- und Brutplätze geschaffen. Die im Zuge des Gebäudeabbruchs 2016/17 beseitigten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gebäude- und Höhlenbrütern sind durch das Anbringen oder den Einbau von 19 Vogelnisthilfen (16 Stück Mauerseglerkasten Typ 17, 3 Stück Fassadeneinbaukasten Typ 1HE mit Bügel) und 4 Sperlingskoloniehäusern (Typ 1SP mit je drei Eingängen) an den neu zu errichtenden Gebäuden auszugleichen.

Der Baumbestand im Plangebiet wurde zum Teil bereits beseitigt. Die anstehenden Baumaßnahmen führen unmittelbar zu einer Beunruhigung der Fläche einschließlich Lärm- und Lichtimmissionen. Die Vögel werden daher auf angrenzende Flächen 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. Die weitere Prüfung von Beeinträchtigungen der Avifauna nach § 44 BNatSchG sowie die Darstellung von erforderlichen Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in einem gesonderten Kapitel (siehe Kapitel II.2.5.3 zu den artenschutzrechtlichen Belangen).

Zum Schutz der Avifauna sollte die Baufeldfreimachung jedoch außerhalb der Brutzeit (01.12. bis 31.01.) erfolgen. Dies ist abweichend von der üblichen Bauzeitenregelung, weil die vorkommende Amsel bereits ab Anfang Februar mit der Brut beginnen könnte. Die Bauzeitregelung erstreckt sich bis Ende November (30.11.), denn die vorkommende Ringeltaube kann bis Ende November brüten. Kann das nicht gewährleistet werden, muss unmittelbar vor Baubeginn die Fläche nach vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten abgesucht werden. Beim Fund kann dies während der Brutzeit zu Einschränkungen im Bauablauf führen. Für die ganzjährig geschützten Nistplätze sollen Nisthilfen angebracht werden. Hierzu haben konkrete Abstimmungen mit dem Fachamt zu erfolgen. Ggf. werden Ausnahmegenehmigungen erforderlich.

Während der Wohnnutzung ist nicht mit erheblichen nachteiligen betriebsbedingten Auswirkungen auf die Vogelwelt zu rechnen. Aufgrund der mit den Wohn- und Freiraumnutzungen verbundenen Lärm- und Lichtimmissionen sowie der Betriebsamkeit werden vor allem die bereits im Bestand nachgewiesenen Ubiquisten, die weniger störanfällig und häufig sind, im Gebiet vorkommen und brüten.

Zauneidechsen

Zauneidechsen wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Fledermäuse

Im Plangebiet befand sich in dem Gebäude der ehemaligen Kita ein Sommer-/ Zwischenquartier der Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus). Zudem wiesen die weiteren Außenfassaden der ehemaligen Kita ein hohes Potential als Lebensstätte für Fledermäuse auf. Durch das Anbringen oder den Einbau von 6 Fledermausflachkästen (Typ 3FE Wandsystem für gebäudebewohnende Fledermäuse) an den neu zu errichtenden Gebäuden wird dazu beigetragen, den lokalen Bestand der Tiere zu sichern.

Die Prüfung von Beeinträchtigungen der Fledermäuse nach § 44 BNatSchG und die weiterführende Darstellung von Maßnahmen erfolgt in einem gesonderten Kapitel (siehe Kapitel II.2.5.3).

Gemeines Blutströpfchen

Im Zuge der Baumaßnahmen werden die Futterpflanzen der Zielart Gemeines Blutströpfchen (Hornklees - Lotus corniculata) die im südlichen Bereich wachsen beseitigt. Um geeignete Habitatbedingungen für diese Zielart im neuen Wohngebiet herzustellen, wird die Art Hornklee in die Pflanzenliste für die Begrünung der Fahrradabstellanlagen aufgenommen. Diese Anlagen befinden sich über das gesamte Plangebiet verteilt in ca. 3 m Höhe. Diese Flächen wirken als Trittsteinbiotope und ermöglichen der Art Gemeines Blutströpfchen eine Verbreitung über das gesamte Plangebiet und die angrenzenden Freiflächen im Norden, die zugleich potenzielle Kernflächen für diese Art im Berliner Biotopverbund sind.

Sonstige Arten

Das Vorkommen des Braunbrustigels (Erinaceus europaeus) ist wahrscheinlich. Zum vorsorgenden Schutz des Igels und zum Ausschluss von Tötungs-, Störungs- und Beschädigungsverbot sollen im Vorfeld weiterer Gehölzbeseitigungen adäquate Kontrollen erfolgen, um Ruhestätten des Igels festzustellen und ggf. vorhandene Tiere umzusiedeln bzw. in Winterpflege zu nehmen (mit Auswilderung im darauffolgenden Frühjahr).

Weitere Arten, die bei den faunistischen Erhebungen erfasst wurden, sind Rotfuchs (Vulpes vulpes) und Eichhörnchen (Sciurus vulgaris). Ihre Fortpflanzungsstätten unterliegen dem Schutz gemäß § 39 BNatSchG. Werden vor Baubeginn besetzte Baue oder Kobel festgestellt, sind diese zu schützen bis die Jungtieraufzucht beendet ist.

Biotope

Der in den letzten Jahren aufgekommene Gehölzaufwuchs wurde bereits im Winter 2016/17 im Zuge der Herstellung des Grobplanums nach dem Abriss reduziert. In diesem Zuge wurde die krautige Vegetation teilweise beseitigt.

Nach Umsetzung der Planung wird das Gebiet, deutlich stärker als im Bestand, durch einen hohen Anteil versiegelter und überbauter Fläche geprägt sein. Durch Begrünungsmaßnahmen wird der Eingriff vermindert bzw. ausgeglichen. Die ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenflure, die den größten Anteil des Bestands ausmachen, werden durch die Anlage von Dachbegrünungen und hochwertig gestalteten Freiflächen innerhalb des Wohngebietes ausgeglichen. Dafür erfolgen Festsetzungen für Baum- und Strauchpflanzungen und Dachbegrünungsmaßnahmen (siehe Kapitel II.2.5.7).

Bäume

Mit Fällgenehmigung vom 16.12.2016 wurde ein Teil des Baumbestandes auf der Fläche des ehemaligen Schul- und Kitageländes beseitigt. Der Ausgleich des ökologischen Verlustes bleibt gemäß Fällgenehmigung den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-56 VE vorbehalten. Die Bilanzierung des Baumverlustes von Bäumen im Plangebiet erfolgt im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (siehe Kapitel II.2.5.2).

Die Pappelreihe (Populus x canadensis) (Baumnrn. 49-58) im östlichen Bereich, zwei gleichsam vitale Winterlinden (Tilia cordata) (Baumnrn. 39; 40) im zentralen Bereich und die Feldahornhecke (Acer campestre) südlich davon sollten aller Möglichkeit nach erhalten werden, da sie raumprägend sind. Da dies wegen der erforderlichen Angleichung des Geländes voraussichtlich nicht möglich sein wird, sind in der Eingriffsbilanzierung alle 89 Bäume als Verlust berechnet worden und wurden über den Biotopwert oder über den Flächenansatz bewertet.

Sollen im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen Bäume gefällt werden, ist dies nur in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 28.02. eines jeden Jahres gemäß § 39 BNatSchG erlaubt. Es ist ein Baumfällantrag beim Umwelt- und Naturschutzamt des Stadtbezirkes Treptow-Köpenick zu stellen und durch artenschutzfachliche Prüfung sicherzustellen, dass

keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Können Bäume erhalten werden, hat dies Vorrang vor einer Neupflanzung.

Als Minimierung des Eingriffs sollen die Bäume erst dann gefällt werden, wenn der Baufortschritt dies erfordert, um während der Bauzeit die Beeinträchtigung der umliegenden Wohnquartiere so gering wie möglich zu halten. Bäume sorgen für eine visuelle Barriere und filtern zudem Staub und tragen zu einem verbesserten Lokalklima bei.

Im WA ist je angefangene 320 m² Grundstücksfläche die Pflanzung von je einem Laubbaum (Stammumfang 16 cm) bzw. von einem Obstbaum (Stammumfang 14 cm) festgesetzt. Die Bäume, die erhalten werden können, sind hier mit einzurechnen. Die im Bereich der ebenerdigen Stellplätze zu pflanzenden Bäume, je 5 Stellplätze ein Laubbaum werden in die Baumanzahl je Grundstücksfläche eingerechnet.

Bei Baumpflanzungen ohne Sicherungsmaßnahmen ist ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitungen dieses Abstands sind in Abstimmung mit der zuständigen Netzgesellschaft Schutzmaßnahmen festzulegen. Dort, wo im Bereich der Stellplätze die Baumpflanzung wegen des Abstandserfordernisses zu bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen nicht möglich ist, sind zur Gliederung Sträucher zu pflanzen.

Insgesamt sind demnach 91 Bäume gemäß Pflanzenliste Laubbäume bzw. Obstbäume zu pflanzen.

Bestandsbäume, die erhalten werden können, sind während der Bauphase nach DIN 18920 durch Einzelstammschutz oder Schutzzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen.

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

Im Wirkungsgefüge des Geltungsbereichs befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, sodass nicht mit Auswirkungen auf deren Erhaltungsziele und auf den generellen Schutzzweck dieser Gebiete zu rechnen ist.

2.4.4 Schutzgut Boden / Altlasten

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen.

Die Ermittlung der zukünftigen Versiegelung erfolgt auf Grundlage der maximal möglichen Überbauung, dargestellt durch die zu überbauende Grundfläche aus der eine Grundflächenzahl (GRZ) ermittelt wird. Im vorliegenden Entwurf sind eine Grundfläche von 9.855 m² und eine Überschreitung dieser für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 (durch die o.g. Planänderung (private Grünflächen) bis zu einer GRZ von 0,65) festgesetzt.

Die Neuversiegelung erfolgt auf den Böden des alten Gebäude- und Wegebestands oder auf Böden, die durch die Vornutzungen bereits stark anthropogen überprägt sind. In diesen Bereichen sind Beeinträchtigungen weniger gravierend als bei natürlichen oder anthropogen kaum veränderten Böden.

Die GFZ übersteigt etwas die Werte, die im FNP für die Nutzungen W2 bzw. W4 zugeordnet sind. Unter dem Aspekt des Klimawandels sollte der Boden sparsam in Anspruch werden und eine Nachverdichtung sollte möglich sein (BEK 2030, vgl. Kapitel I.1.2.2.6). Die etwas höhere GFZ zielt auf ein effektiveres A/V-Verhältnis (Oberfläche/Volumen) der Gebäude und minimiert so den Flächenverbrauch.

Bau- und betriebsbedingt sind während der Nutzung des neuen Wohnquartiers keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Altlasten

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB fordert gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Auf Grund der Altlastensituation sind daher insbesondere die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser zu beachten.

Etwaige Gefährdungen durch vorhandene Schadstoffe in den ehemaligen Schul- und Kitagebäuden und auf den Freiflächen wurden durch gutachterliche Arbeiten untersucht.

Für den Umgang mit den bisher festgestellten Bodenverunreinigungen ist davon auszugehen, dass die Prüfwerte der BBodSchV für den direkten Kontakt Boden-Mensch in keiner der Bodenproben überschritten worden sind. Auch die Prüfwerte des Wirkungspfades Boden-Grundwasser werden, im Abgleich mit den Werten der sog. „Berliner Liste“, an keiner der Bodenproben überschritten. Die Prüfwerte des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze stellen sich aufgrund der geplanten Nutzungsformen des Geländes als nicht relevant dar.

Der Boden auf dem Standort Anne-Frank-Straße 6-10 wurde im Rahmen einer abfallrechtlichen Bewertung bis in eine Tiefe von 1,5 m u. GOK anhand von sechs Bohrproben untersucht. Die überwiegenden Flächenanteile sind in die LAGA Zuordnungsklasse Z0 einzuordnen und somit als unbedenklich für die weitere standörtliche Nutzung zu bewerten.

Lediglich im westlichen Teil (im Bereich des ehem. Bürgerzentrums) bzw. im zentralen Freiflächenbereich ist der Boden mit einer nach LAGA Z1 einzustufenden Belastung an Nickel bzw. Zink belastet. Hierbei werden auch die gemäß BBodSchV angesetzten Vorsorgewerte für Sandböden überschritten. Es handelt sich bei dem untersuchten Boden jedoch nicht um gefährlichen Abfall. Eine Wiederverwendung ist in eingeschränktem, offenem Einbau bzw. uneingeschränkt möglich.

Die Schadstoffe in den Gebäuden wurden im Zuge der Abbrucharbeiten im Winter 2016/17 bereits entsorgt.

Sollte im Rahmen der weiteren Bauvorbereitung weiterer Sanierungsbedarf ersichtlich werden, so sind auch diese Flächen entsprechenden zu sanieren.

Es ist generell als positiv zu bewerten, dass bei dem Vorhaben bereits anthropogen überformte und teilweise versiegelte Flächen saniert und reaktiviert werden und damit eine Neuinanspruchnahme bisher nicht beeinträchtigter oder naturnaher Böden vermieden wird.

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale nach dem Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) bekannt.

2.4.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer und es grenzt auch nicht an ein solches an. Westlich des Gebietes, jenseits der Ortolfstraße, befindet sich ein Regenrückhaltebecken.

Durch Umsetzung der Planung wird sich aufgrund des geplanten, höheren Versiegelungsgrades sowie der geplanten Wohnnutzung der Regen- und Schmutzwasserabfluss erhöhen, womit auch die Menge des im erstaufnehmenden Gewässer (Teltowkanal) anfallenden Abwassers steigt.

Durch die nachfolgend erläuterten Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung im Plangebiet und eine Begrenzung der maximal zulässigen Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation auf die maximal zulässige Menge werden die Auswirkungen minimiert.

Grundwasser

Durch die erhöhte Versiegelung wird sich die Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet reduzieren. Damit verbunden ist eine Verminderung der Grundwasserneubildungsrate.

Umgang mit Niederschlagswasser

Das Land Berlin hat Kernelemente der Regenwasserbewirtschaftung (Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin, 2018) aufgestellt:

Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswassers soll nach den wasserbehördlichen Zielstellungen primär auf den Grundstücken verdunstet oder über belebte Bodenzonen versickert werden, auf denen es anfällt. Diese Flächen müssen nachweislich altlastenfrei sein. Zudem ist eine dezentrale oder semizentrale (für ein begrenztes Einzugsgebiet) Speicherung und Rückhaltung des Niederschlagswassers vorgesehen. Vor einer Einleitung / Ableitungen in die Kanalisation bzw. direkte Einleitungen in Gewässer, die nach Möglichkeit stark begrenzt werden soll (maximal 10 l/s pro Hektar angeschlossene Fläche), hat eine Reinigung des Regenwassers zu erfolgen. Der Eigentümer des Grundstücks ist demnach dafür verantwortlich, dass die Niederschlagsmenge, die über diese Menge hinausgeht, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann.

Mit der Erhöhung der Versiegelung bei Umsetzung der Planung erhöht sich der Oberflächenabfluss. Im Zuge der Planaufstellung wurde ein Regenentwässerungskonzept (Müller-Kalchreuth, 2019) erstellt. Hier wurden drei Varianten untersucht: die Ableitung, die Versickerung und die Abflussvermeidung. Alle drei Varianten wären genehmigungsfähig. Wegen der positiven Wirkungen der Maßnahmen auf die Minderung der Auswirkungen der Planung auf fast alle Schutzgüter wurde die letzte Variante -Abflussvermeidung- gewählt.

Die Variante wurde weiter vertieft. Das fortgeschriebene Regenentwässerungskonzept wurde dem Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 als Anlage beigefügt und enthält drei Lagepläne mit Darstellung der Regenwassergrundleitungen, Lichtschachtgrundleitungen und Mulden sowie Bemaßungen und Schnitte der Mulden.

Folgende Maßnahmen tragen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei:

- intensive Begrünung der Tiefgarage (3.423 m²)
- extensiven Dachbegrünung von 75 % auf 7 Gebäuden (3.525 m²)
- extensive Dachbegrünung von 50 % auf 7 Gebäuden (2.310 m²)
- extensive Begrünung der Fahrradabstellanlagen (333 m²)
- Bodenaustausch im Bereich der Pflasterflächen

Im Bebauungsplan wird die Begrünung aller Dächer der Hauptanlagen, der Tiefgarage und der Fahrradabstellanlagen festgesetzt. Die Dachbegrünung wird auf sieben Dächern mit Photovoltaikanlagen kombiniert. Ein Bodenaustausch von 40 cm im Bereich der Pflasterflächen von Wegen und Zufahrten wirkt als Speicher für das im Bereich der Wege anfallende Niederschlagswasser und sichert die gewünschte Versickerungsleistung. Mit den geplanten Maßnahmen werden die anfallenden Regenabflüsse um rd. 44 % reduziert.

Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers in den nicht überbaubaren Flächen und Freiflächen im Plangebiet ist mit den geplanten Maßnahmen theoretisch möglich, aber aufgrund der ungünstigen Versickerungseigenschaften der anstehenden Böden (siehe Kapitel II2.2.3) soll nicht auf einen Anschluss an das Kanalnetz verzichtet werden.

So verbleibt die Notwendigkeit ein Retentionsvolumen vorzuhalten, das in Form von zwei Stauraumkanälen DN1000 mit Längen von 50 m bzw. 85 m mit insgesamt 103 m³ Fassungsvermögen realisiert werden kann. Gemäß Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (2018) ist die spezifische Abflussspende auf maximal 10 l/s*ha begrenzt. Für das Plangebiet mit einer Größe von 2,9 ha bedeutet dies, dass die Abflussspende maximal 29 l/s betragen darf. Dieser Wert wird durch Drosselung der Einspeisung ins öffentliche Netz erreicht. Die Einspeisung erfolgt über die Kanalisation am Mohnweg, von wo aus das Wasser in den Vorfluter -Teltowkanal- eingeleitet wird. Nach dem Bewertungsverfahren gemäß Merkblatt DWA-M 153 ist eine Regenwasserbehandlung nicht erforderlich. Entsprechend den Standardanforderungen des Landes Berlin für das Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer ist jedoch bei der Entwässerung von Pkw-Stellplätzen und Verkehrsflächen, auch bei Unterschreitung der Abflussbelastung B < Gewässerpunkte (G) als Mindestanforderung der Einbau eines Sandfangs mit Tauchwand oder vergleichbar (z.B. Sedimentationsanlage) vorzusehen. Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Im Zuge des Baustellenbetriebs kann es durch Unfallereignisse oder Leckagen auf Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerflächen sowie Baustellenzufahrten zu einer Verunreinigung des Bodens durch Schmierstoffe, Öle, Benzin usw. und damit zu einer Kontaminationsgefahr des Grundwassers kommen. Dies ist jedoch nur bei Unfällen von Fahrzeugen und Maschinen anzunehmen, die im Normalfall jedoch nicht auftreten werden.

Für den Abschnitt der Anne-Frank-Straße zwischen Hasso- und Nelkenweg (ca. 180 m) außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wurde geprüft, ob im Zuge eines Umbaus der Straße und einer Erweiterung des Gehwegs auf eine Breite von 3,0 m eine Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich des Gehwegs erfolgen kann (Hoffmann-Leichter, 2021). Als Vorzugsvariante wurde eine Mulden-Rigolen-Versickerung mit Überlauf in die Bestandskanalisation vorgeschlagen und mit den zuständigen Behörden und den Berliner Wasserbetrieben abgestimmt. Dazu erfolgt eine Regelung im Durchführungsvertrag (vgl. Kap. III.3.11).

2.4.6 Schutzgüter 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 bereits klimatisch belasteten Siedlungsraumes nicht erheblich verändern, da das Plangebiet im Bestand bereits baulich vorgeprägt ist.

Der Baumbestand wird im Wesentlichen nicht erhalten werden können. Im Plangebiet sind Maßnahmen zur Begrünung der nicht überbaubaren Flächen mit Laubbäumen, Obstbäumen, Sträuchern und Rasen bzw. Wiesen vorgesehen. Zusätzlich werden die Tiefgarage, die Dächer der Gebäude und der Fahrradabstellanlagen begrünt.

Positive Wirkungen wird auch der Bodenaustausch im Bereich der Wege haben, denn so wird das Niederschlagswasser gespeichert und verbleibt länger im Plangebiet. Das wirkt sich durch die verzögerte und zeitlich gestreckte Verdunstung positiv auf die Abkühlung der Luft insbesondere im Sommer aus.

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 entgegengesteuert.

Die unmittelbare Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr (Bushaltestelle und, weiter entfernt, S-Bahn) wirken sich positiv auf die Reduzierung des Individualverkehrs mit Pkw aus. Zudem trägt die geplante Errichtung von zahlreichen Fahrradstellplätzen zu einer klimaverträglichen Mobilität bei. Eine weitere Reduzierung des Individualverkehrs wäre durch eine Takterhöhung der Buslinie (260) denkbar.

Im Verkehrsgutachten (Hoffmann, Leichter 2020) wird dargelegt, dass der durch das neue Wohngebiet zusätzlich zu erwartende Verkehr vergleichsweise gering ist. Demzufolge wird auch die zusätzliche Luftbelastung durch den durch das Wohngebiet erzeugten Verkehr vergleichsweise gering sein.

Auf mindestens 2.000 m² der Dachflächen der Gebäude an der Anne-Frank-Straße werden Solaranlagen zur Gewinnung von Energie aus Sonnenlicht festgesetzt. Das entspricht den Zielen der Leitlinie gemäß BEK 2030, möglichst schnell ein Viertel der Berliner Stromversorgung durch Solarenergie zu decken. Zudem erfordert diese Form der Stromerzeugung keinen weiteren Flächenverbrauch.

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb des im Flächennutzungsplan festgelegten Vorranggebiets für Luftreinhaltung. Festsetzungen zur Luftreinhaltung sind nicht erforderlich. Bei Anwendung moderner Heizsysteme bestehen aus lufthygienischer Sicht gegen die Bebauung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-56 VE keine Bedenken.

Baubedingt ist bei Abbruch, Transport und Verarbeitung von Abbruch- und Baumaterialien sowie bei einzelnen Maßnahmen während des Neubaus mit Staubbildungen zu rechnen, die insbesondere in der trockenen Sommerzeit zu örtlichen bioklimatischen Belastungen führen können. Die ausführenden Baufirmen werden im Bedarfsfall geeignete Vorsorgemaßnahmen ergreifen, sodass erhebliche Beeinträchtigungen durch baubedingte Stäube vermieden werden (z.B. Befeuchtung von Boden und Material, Verwendung von Staubschutznetzen und Deckelcontainern).

2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Ausgangspunkt für die Entwicklung einer konsensfähigen, funktionalen und städtebaulichen Konzeption bildete ein konkurrierendes Gutachterverfahren. Das architektonische Konzept des Büros „Zoomarchitekten“ zeigt, dass auf den ehemals gemeinbedarflich geprägten Flächen eine städtebaulich attraktive Bebauung mit qualitätsvollen Freiflächen realisiert werden kann. Dieses städtebauliche Konzept bildet die Basis für die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-56 VE.

Gemäß dem Entwurf des Architekturbüros „Zoomarchitekten“ soll die moderne Anordnung der ineinander verschachtelt platzierten, C- bzw. kubusförmigen Baukörper die Nutzungen des Wohnens, der Kinderbetreuung, des (optionalen) Gewerbetreibens und des Aufenthalts im Grünen bzw. auf Spielplätzen miteinander vereinen. Aufgrund einer großzügigen Bebauungsdichte mit Abständen von mindestens 13 m, in der Regel jedoch 15 m zwischen den Gebäuden kann die Wohnsiedlung auf drei in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wegen zu Fuß bzw. mit dem Rad durchquert werden. Für Pkw ist das Wohngebiet nicht zu durchfahren. Für Pkw sind zwei Einfahrten von der Anne-Frank-Straße aus geplant, die die Stellplätze erschließen und für die Ver- und Entsorgung des Wohngebietes genutzt werden.

An der Anne-Frank-Straße wurde die Zahl der Vollgeschosse mit höchstens VI bzw. VII und ein Baukörper im Osten mit V festgesetzt. Am Mohnweg ist die Geschossigkeit mit nur IV bzw. V festgesetzt. Diese Bauweise schließt so jeweils an die im Umfeld bestehende Bebauung an. Die vorherige Bebauung wies bis zu vier Geschosse an der Anne-Frank-Straße auf (Schule). Auch wenn die geplante Geschossigkeit an der Anne-Frank-Straße

die auf der gegenüberliegenden Straßenseite übersteigt, liegt dennoch die Traufhöhe aufgrund der geringeren Geschosshöhen nur 1 m darüber.

Die Dachbegrünungen haben eine positive Wirkung auf das Landschaftsbild, die jedoch lediglich von einer erhöhten Perspektive aus wahrnehmbar ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt am Mohnweg private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grün- und Spielfläche“ fest. Für diese Flächen wurde bereits ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit durch Baulasteintragung vom 19.12.2023 im Baulastenverzeichnis von Berlin-Treptow gesichert. Damit wird die FNP-Planung Grünverbindung im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes realisiert, die das Wohngebiet mit dem Landschaftspark Rudow-Altglienicke verknüpfen soll.

Mit den am 19.12.2023 eingetragenen Gehrechten entlang des Mohnwegs sowie den Geh- und Rad-Fahrrechten zwischen Mohnweg im Süden und Hassoweg im Norden wird das neue Wohngebiet den jetzigen Anwohnern der umliegenden Siedlungsflächen zugänglich gemacht und eine attraktive Wegeverbindung geschaffen.

Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die räumlich-städtebauliche Situation grundlegend verändert und neu geordnet. Aufgrund der Vorbelastungen des Landschaftsbildes durch störende Gebäuderuinen werden sich die Errichtung von durchgrünten Wohnquartieren und die Anlage neuer begrünter Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität positiv auswirken. Es ist mit einer Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes zu rechnen.

2.4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine Denkmale (Bau, Garten- oder Bodendenkmale) im Sinne des Berliner Denkmalschutzgesetzes bekannt. Es grenzen auch keine Denkmalbereiche unmittelbar an. Die avisierte bauliche Entwicklung lässt keine störenden optischen Wirkungen auf benachbarte städtebaulich genutzte Bereiche erwarten, sondern eher eine positive Wirkung.

Durch die Neubebauung soll das Grundstück selbst als Sachgut in Wert gesetzt werden. Aber auch die Fernwirkung der Neubebauung soll sich harmonisch in das Ortsbild einpassen.

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

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 Lebensraumveränderungen für die Tierwelt. Diese einzelnen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken.

In unmittelbarer Umgebung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-56 VE, südlich angrenzend, befindet sich der Geltungsbereich Bebauungsplanes XV-44 für das Gelände zwischen Mohnweg, Rebenweg und Mittelweg.

Für die im weiteren Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzten Bebauungspläne wurden Umweltprüfungen durchgeführt, die zu dem Ergebnis kamen, dass die jeweils festgesetzte städtebauliche Entwicklung umweltverträglich ist. Die festgesetzten Bebauungspläne in der Umgebung weisen keinen zeitlichen Zusammenhang zum

Plangebiet auf. Weiterreichende Auswirkungen, die zu Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen der Wohnungsbauentwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-56 VE führen könnten, sind nicht zu erwarten.

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.

Auch die Abfälle aus den zulässigen gewerblichen Nutzungen müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV 2017) getrennt nach Papier, Pappe und Karton (Ausnahme von Hygienepapier), Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien, Bioabfälle nach § 3 Absatz 7 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und sonstige Abfälle die entsprechend Art, Zusammensetzung, Schadstoffgehalt und Reaktionsverhalten denen aus privaten Haushaltungen vergleichbar sind, entsorgt werden.

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

Im Plangebiet ist im Rahmen der Wohn-, Straßenverkehrs- und Freiraumnutzungen mit den üblichen Risiken für die menschliche Gesundheit durch Immissionsbelastungen und Unfälle in Wohnung, Straßenverkehr und Freiraum zu rechnen. Durch die Planung von lärmrobuster Bauweise im Plangebiet mit den entsprechenden textlichen Festsetzungen werden die Auswirkungen durch Verkehrslärm im Plangebiet soweit wie möglich reduziert. Durch den Ersatz der schallemittierenden Transformatoranlage durch eine neue schallverträgliche Transformatoranlage im Plangebiet werden die Beeinträchtigungen durch Anlagenlärm soweit wie möglich reduziert. 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, so dass das Schadensrisiko für die Umwelt und die menschliche Gesundheit gering bleibt. Etwaige Schadensursachen und Verunreinigungen von Boden und Grundwasser werden den Vorschriften entsprechend beseitigt.

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

Im Folgenden werden die geplanten Maßnahmen schutzgutbezogen in einer tabellarischen Übersicht dargestellt. Die Eingriffe sind zuerst einmal zu verhindern, zu vermeiden und zu minimieren. Nicht vermeidbare Eingriffe werden ausgeglichen. Die Maßnahmen werden im Kapitel II.2.4 bereits erläutert.

Eingriffe in die Schutzgüter können nicht vermieden werden. Ein vollständiger Ausgleich ist im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ebenfalls nicht möglich. Deshalb werden Ersatzmaßnahmen auf einer Fläche Dahlwitzer Landstraße 5 der bezirklichen Ausgleichskonzeption durchgeführt, die sich im Stadtbezirk Treptow-Köpenick befindet.

Die hier aufgeführten Maßnahmen finden in der nachfolgenden Bilanzierung Berücksichtigung.

Tabelle 4: Schutzgutbezogene Übersicht über die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut	Vermeidungs-, Verhinderungs- Verringerungsmaßnahmen	Ausgleichs-, Ersatzmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	• Bauzeitenregelung • Baumfällungen erst dann, wenn der Baufortschritt dies erfordert und unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen	• Anbringung Nisthilfen für Brutvögel an neu zu errichtenden Gebäuden: ▪ 16 Stück Mauerseglerkasten Typ 17 ▪ 3 Stück Fassadeneinbaukasten Typ 1HE mit Bügel ▪ 4 Sperlingskoloniehäusern Typ 1SP mit je drei Eingängen • Anbringung von 6 Fledermausquartieren Typ 3FE Wandsystem • intensive Begrünung der Tiefgarage, • extensive Dachbegrünung auf Wohngebäuden und Fahrradabstellanlagen • Pflanzung 1 Baumes je angefangene 320 m² Grundstücksfläche (91 Laub-/ Obstbäumen) • Gliederung der Stellplatzanlagen durch Bäume und Sträucher • gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Freiflächen • Anlage von 2.000 m² Parkanlage mit Strauchvegetation auf der Ersatzfläche Dahlwitzer Landstraße 5 • Einbeziehung der Ersatzfläche Dahlwitzer Landstraße 5 in den angrenzenden Freiraum, der für den Feldhasen eine potenzielle Kernfläche im Biotopverbund ist • Einbringen von Hornklee als Futterpflanze für das Gemeine Blutströpfchen in der Dachbegrünung auf den Fahrradabstellanlagen als Trittsteinbiotope zur Sicherung der lokalen Biotopverbundfunktion
Boden	• Herstellung der Wege in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau	• intensive Begrünung der Tiefgarage, • extensive Dachbegrünung auf Wohngebäuden und Fahrradabstellanlagen • Entsiegelung von 1.800 m² Boden auf der Ersatzfläche Dahlwitzer Landstraße 5 zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen
Wasser	• Herstellung der Wege in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau • Bodenaustausch im Bereich der Pflasterflächen der Wege zur Erhöhung der Versickerungsleistung	• intensive Begrünung der Tiefgarage, • extensive Dachbegrünung auf Wohngebäuden und Fahrradabstellanlagen • Entsiegelung von 1.800 m² Boden auf der Ersatzfläche Dahlwitzer Landstraße

Schutzgut	Vermeidungs-, Verhinderungs- Verringerungsmaßnahmen	Ausgleichs-, Ersatzmaßnahmen
	• gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation gemäß wasserwirtschaftlichen Vorgaben	5, die so für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen
Klima / Luft	• intensive Begrünung der Tiefgarage, • extensive Dachbegrünung auf Wohngebäuden und Fahrradabstellanlagen • Herstellung der Wege in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau • Überschirmung der Flächen mit 91 Bäumen • Solaranlagen auf 2.000 m² der Dachflächen zur Gewinnung von Energie ohne weiteren Flächenverbrauch • Bodenaustausch im Bereich der Pflasterflächen der Wege, der eine verzögerte und zeitlich gestreckte Verdunstung zur Folge hat, was eine Abkühlung der Luft bewirkt • Baubedingten Staubentwicklungen wird durch geeignete Maßnahmen wie Staubfangnetze und Deckelcontainer entgegengewirkt • Anwendung moderner Heizsysteme während der Betriebsphase	• Entsiegelung von 1.800 m² Boden auf der Ersatzfläche Dahlwitzer Landstraße 5, der so wieder klimawirksam wird
Landschaftsbild / Ortsbild	• extensive Dachbegrünung auf Wohngebäuden und Fahrradabstellanlagen, intensive Dachbegrünung der Tiefgaragen • gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen mit Bäumen und Sträuchern zur Entwicklung einer gebietstypischen Freiraumstruktur	• Anlage einer quartierstypischen Bebauungs- und Freiraumstruktur im Übergangsbereich von Großformbebauung zu Einzel- und Reihenhausbebauung • Sicherung einer übergeordneten Grünverbindung parallel zum Mohnweg, die auch öffentlich zugänglich ist • Entwicklung einer landschaftstypischen Charakteristik für die an den Kurpark Friedrichshagen angrenzende Ersatzfläche Dahlwitzer Landstraße 5 • Einbeziehung der Ersatzfläche Dahlwitzer Landstraße 5 in die Parkanlage des Kurparks als öffentliche Grünanlage

2.5.1 Präambel zur Eingriffsbewertung und -bilanzierung

Einer Anregung aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB folgend wurde auf einer Fläche von 80 m² eine öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Damit verringert sich die Fläche WA 1 um 80 m². Die überbaubare Fläche ändert sich entsprechend.

Die Flächenänderungen werden aufgrund der Geringfügigkeit in der Eingriffsbewertung nicht nachvollzogen. Die Eingriffsbewertung für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-56 VE mit Stand vom März 2021 behält für den Entwurf mit Stand 29.04.2021 ihre Gültigkeit.

2.5.2 Eingriffsbewertung und -bilanzierung

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). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ein unmittelbarer räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege gewährleistet ist. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der von Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind der Abwägung nicht zugänglich.

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

<u>Planungsrecht</u>
Für das Plangebiet besteht kein festgesetzter Bebauungsplan. Die Frage, welche Bereiche als im Zusammenhang bebauter Ortsteil dem Planungsrecht nach § 34 BauGB unterliegen und wo Außenbereich nach § 35 BauGB vorliegt, richtet sich nach der vorhandenen, prägenden Bebauung im Plangebiet und seiner Umgebung. Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-56 VE wurde im Rahmen einer planungsrechtlichen Bewertung durch das Stadtplanungsamt eingeschätzt, dass ein Versiegelungsgrad von ca. 30 % als eine mögliche Grundstücksüberbauung auf der Grundlage von § 34 BauGB anzunehmen ist.

Gemäß den Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind insgesamt überbaubare Grundflächen von 9.855 m² geplant. Das entspricht einer GRZ von

0,34 (von 0,36 durch o.g. Planänderung (private Grünflächen). Für die Nebenanlagen können bis zu einer GRZ von 0,6 (durch o.g. Planänderung (private Grünflächen) von bis zu einer GRZ von 0,65) weitere 7.648 m² überbaut werden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird als Maß der baulichen Nutzung eine Geschossfläche festgesetzt, die einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,76 (durch o.g. Planänderung (private Grünflächen) einer GFZ von 1,89) entspricht.

Die nachfolgend dargestellte Eingriffsbilanzierung erfolgt gemäß dem Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Leitfaden 2017) für die Schutzgüter / Wertträger Boden, Wasser, Klima und Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschafts- und Stadtbild sowie Erholung. Das Verfahren basiert auf einem nutzwertanalytischen Ansatz, ergänzt um funktionale Aspekte. Datengrundlage stellen der Umweltatlas Berlin (Geoportal Berlin), das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) sowie Fachgutachten und eigene Erhebungen dar.

Da für das Plangebiet eine gesonderte Erfassung der Bäume vorliegt, wurde diese größtenteils nicht über einen Flächenansatz, sondern durch die Ermittlung eines Punktwertes pro Baum bewertet. Eine zusätzliche Kompensationsermittlung für die Zwecke der Eingriffsregelung nach Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) entfällt, um eine Doppelbewertung auszuschließen. Unabhängig von den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und ihrer Umsetzung im Genehmigungsverfahren besteht das Erfordernis für die Fällung geschützter Bäume, insbesondere hinsichtlich des Artenschutzaspektes eine Fällgenehmigung nach § 5 der BaumSchVO zu beantragen. Im Zuge der Beantragung der Fällgenehmigung wird das Straßen- und Grünflächenamt eingebunden. Die Zuständigkeit bei der Erteilung der Fällgenehmigung liegt bei der unteren Naturschutzbehörde.

Bei der Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfanges wurden bestehende Baurechte auf Grundlage von § 34 BauGB berücksichtigt.

Der von der geplanten Bebauung verursachte, ausgleichspflichtige Eingriff in Natur und Landschaft ist wie folgt unter Berücksichtigung bestehender Baurechte zu bewerten.

Schutzgutbezogene Bewertung des Vor-Eingriffszustandes

Biotische Komponenten des Naturhaushaltes

In der folgenden Tabelle werden die Wertträger und die Werteinstufung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere erläutert.

Tabelle 5: Bestandsbewertung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Wertträger	Werteinstufung	Begründung
Biotopwert	Baumreihen, ältere Bestände mit überwiegend nichtheimischen Arten (07142512) zählen zu den wertvolleren Biotopen im räumlichen Geltungsbereich. Hinzu kommen weitere Gehölzbiotope wie Hecken mit überwiegend nicht heimischen Arten, Baumgruppen mit nicht heimischen Arten und Baumreihen, jüngere Bestände, lückig, heimisch und überwiegend nicht heimisch; und gärtnerisch gestaltete Freiflächen sowie Laubgebüsche.	Für die Erfassung und Bewertung der Biotopausstattung erfolgte 2016 eine terristrische Kartierung. Zur Bewertung wurden Wertpunkte pro 1.000 m² entsprechend den Biotopwerten (also Grund- und Risikowert) gemäß Anhang 2 zum Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (2017) zugeordnet. Von den im Plangebiet vorhandenen 89 Bäumen wurden 36 Bäume über den Biotopwert des Gehölzbiotops bewertet.

Wertträger	Werteinstufung	Begründung
	Diese Biotope, die ca. 6.589 m² einnehmen, wurden mit mittleren Wertpunkten in die Bilanzierung eingestellt. Einen großen Flächenanteil (14.372 m²) nehmen ruderale Pionier-, Gras- und Staudenflure mit und ohne Gehölzdeckung ein, die mit einem mittleren Wert in die Bilanzierung eingeflossen sind. Das an den Gebäuden vorhandene Fassadengrün wurde mit in die Bilanzierung einbezogen. Innenhöfe mit geringer Spontanvegetation wurden ebenso erfasst.	
Bäume	Insgesamt wurden 89 Bäume erfasst und bewertet. Dabei handelt es sich um heimische Arten wie Winterlinde, Sommerlinde, Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Birke, Stieleiche, Bruchweide sowie nicht heimische Arten wie Robinie, Korkenzieherweide, Eschenahorn, Götterbaum, Kanadapappel und Koloradotanne.	Für die solitären Einzelbäume (53 Stück) wurden gemäß Leitfaden Punktwerte pro Baum ermittelt. Dabei wurde der angegebene Biotopwert gemäß Anhang 2 des Leitfadens mit dem Stammumfang in cm multipliziert und durch 1.000 dividiert.
Artenvielfalt	unterdurchschnittlich	Das Plangebiet weist nur eine geringe Artenvielfalt auf.
Biotopverbund	Die ruderalen Biotope wurden als Habitate mit Bedeutung für den lokalen Biotopverbund bewertet.	Das Plangebiet liegt nicht im Biotopverbund gemäß LaPro, doch die ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren besitzen eine mittlere Bedeutung für den lokalen Biotopverbund aufgrund des Vorkommens der Zielart Gemeines Blutströpfchen. In der näheren Umgebung befinden sich zudem sowohl eine Fläche zur Pflege und Entwicklung von sonstigen Eignungsflächen für den Biotopverbund (südwestlich) als auch eine potentielle Kernfläche für die o.g. Zielart (nördlich). Es wurde mit dem Gemeinen Blutströpfchen eine Zielart des Berliner Biotopverbunds erfasst.
Vorkommen gefährdeter Arten	Die als Habitate besonders geschützter Arten ausgewiesenen Biotope wurden in die Bewertung einbezogen. Das Vorkommen gefährdeter Arten wurde mit durchschnittlich bewertet.	Es kommen zwei Schmetterlingsarten vor, die in der Roten Liste Berlins als gefährdet eingetragen sind: Gemeines Blutstöpfchen und Kleiner Sonnenröschen-Bläuling sowie vier weitere Schmetterlingsarten, die nach BNatSchG geschützt sind. Es kommen mind. 15 Vogelarten vor, wovon 2 Arten (Feldsperling, Dorngrasmücke) in der Vorwarnliste der Roten Liste Brandenburgs verzeichnet sind (der Feldsperling ist zudem auch in der Vorwarnliste Deutschlands). Es wurden Sommer-/Zwischenquartiere von Zwergfledermäusen (besonders geschützt nach BNatSchG) an den Gebäuden erfasst.

Abiotische Komponenten des Naturhaushaltes

In den folgenden Tabellen werden für die jeweiligen Schutzgüter die Wertträger und die Werteinstufung erläutert.

Tabelle 6: Bestandbewertung für das Schutzgut Boden

Kriterium	Fläche in Tsd. m²	Ausprägung	Werteinstufung
Böden mit einer mittleren Bedeutung für die „Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt“ und die „Puffer- und Filterfunktion“	21,0	Bewachsene bzw. baumbestandene Flächen: • ruderale Pionier,- Gras- und Staudenfluren • ruderale Landreitgrasfluren • Laubgebüsche frischer Standorte • Hecken • Baumreihen • Baumgruppen • gärtnerisch gestaltete Freiflächen mit Bäumen	mittel
Trotz des Austausches der natürlichen Bodenschichten des A-Horizonts und tlw. B-Horizonts durch Tragschichten besteht eine geringe Bedeutung für die Puffer- und Filterfunktion und eine geringe Bedeutung für die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt	0,6	Teilversiegelte Flächen: • Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung • teilversiegelter Weg • Innenhöfe der Gemeinbedarfsflächen • sonstige Bauwerke	gering
Vollständige Versiegelung, keine natürlichen Bodenfunktionen	7,4	Versiegelte Flächen: • Ver- und Entsorgungsanlagen (restliche Fläche) • Gemeinbedarfsflächen (restliche Fläche) (12332) • Fassadengrün der Gebäudehabitate) • Innenräume der Gebäudehabitate • versiegelte Wege • sonstige versiegelte Flächen)	nicht vorhanden

Tabelle 7: Bestandsbewertung für das Schutzgut Wasser

Wertträger	Werteinstufung	Begründung
Naturnähe des Wasserhaushaltes	sehr hoch	mit Gehölzen bestandene Bereiche (6.356 m²): • Laubgebüsche frischer Standorte • Hecken • Baumreihen und Baumgruppen
	hoch	Gras- und Staudenfluren (14.605 m²): • ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren • ruderale Landreitgrasfluren • gärtnerisch gestaltete Freifläche mit (wenigen) Bäumen
	mittel	• sonstige Bauwerke (42,79 m²)

Wertträger	Werteinstufung	Begründung
	gering	teilversiegelte Bereiche (579,61 m²): • Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung • teilversiegelter Weg • Innenhöfe der Gemeinbedarfsflächen
	nicht vorhanden	versiegelte Flächen (7.400 m²): • Ver- und Entsorgungsanlagen (restliche Fläche) • Gemeinbedarfsflächen (restliche Fläche) • Fassadengrün der Gebäudehabitate • Innenräume der Gebäudehabitate • versiegelte Wege • sonstige versiegelte Flächen
Zuschläge für die Niederschlagswasserbewirtschaftung	nicht vergeben	Keine Niederschlagswasserbewirtschaftung
Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss	mittel	8.695 m² Anteil der an die Trennkanalisation angeschlossenen Fläche >10-30 %, bezogen auf das gesamte Plangebiet (28.983 m²)
Zuschlag Maßnahmen zur Reduzierung der Gewässerbelastung	nicht vergeben	keine gedrosselte Einleitung in die Kanalisation / Schmutzfrachtreduzierung durch Aufbereitungsanlagen bekannt

Tabelle 8: Bestandsbewertung für das Schutzgut Klima

Wertträger	Werteinstufung	Begründung
Stadtklimatische Funktion	sehr hoch	2.047 m²: • Baumreihen • Baumgruppen: klimatisch stark entlastend wirkende Strukturen (Gehölze > 2,0 m)
	hoch	9.500 m²: • Laubgebüsche • ruderale Pionier-, Gras- und Staudenflur • Hecken: klimatisch entlastend wirkende Strukturen (Gehölze > 1,0-2,0 m)
	mittel	9.414 m²: • ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren • ruderale Landreitgrasfluren • gärtnerisch gestaltete Freifläche mit Bäumen: klimatisch überwiegend entlastend wirkende Strukturen (Gehölze < 1 m, Wiesen, Rasen, Ruderalveg.)

Wertträger	Werteinstufung	Begründung
	gering	3.673 m²: • Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung • teilversiegelter Weg • sonstige versiegelte Flächen (Tartanbahnen, aufgrund des Moosbewuchses; Betonplatten) • Innenhöfe der Gemeinbedarfsflächen • Fassadengrün der Gebäudehabitate: klimatisch bedingt entlastend wirkende Strukturen
	nicht vorhanden	4.349 m²: • Ver- und Entsorgungsanlage (restliche Fläche) • versiegelter Weg • restliche Fläche der Gemeinbedarfsflächen • Innenräume der Gebäudehabitate • sonstige Bauwerke (Weitsprungbecken): klimatisch belastend wirkende Strukturen
Zuschlag Überschirmung durch Bäume	Zuschlag vergeben	Überschirmung des gesamten Plangebietes mit Bäumen > 10-20 % (abgeschätzt anhand der Planunterlagen und der Biotopkartierung: 10,06 %)
Zuschlag Fassadenbegrünung	nicht vergeben	Flächenanteil des Fassadengrüns zu gering

Tabelle 9: Bestandsbewertung für das Schutzgut Luft

Wertträger	Werteinstufung	Begründung
Luftaustausch	gering	28.983 m² Siedlungsraum mit geringem Kaltluftvolumenstrom (20-60 m³/s) Das bodennahe Windfeld erreicht im östlichen Bereich des Geltungsbereichs Geschwindigkeiten bis 0,3 m/s. Weiter westlich betragen die Windgeschwindigkeiten aufgrund der Barrierewirkung der Gebäude und Gehölze unter 0,05 m/s.
Zuschlag Porosität	nicht vorhanden	Zunahme der Bebauungsdichte, Zuschlag nur bei gezielten Maßnahmen zur Erhöhung der Porosität

Tabelle 10: Bestandsbewertung für das Schutzgut Landschaftsbild

Wertträger	Werteinstufung	Begründung
Qualität des Landschafts- und Stadtbildes	gering	Gesamte Fläche (28.983 m²): Deutlich wahrnehmbare und den Gesamteindruck dominierende, störende Elemente (hier: ehemalig genutzte Gebäude), die quartiertypische Charakteristik löst sich auf und ist nur noch in bestimmten Strukturen und Bereichen erkennbar

Grünflächen		
Bedeutung der Grünflächen und des Stadt-, Freiraumes, einschließlich der öffentlich zugänglichen Privatflächen für die Erholung	sehr gering	Gesamte Fläche (28.983 m²): Freiräume ohne Nutzungsmöglichkeiten und einer sehr schlechten Aufenthaltsqualität
Zuschlag für die Freiraumversorgung der Wohnquartiere	nicht vergeben	Fläche nicht öffentlich zugänglich
Zuschlag Freiheit der Erholungsflächen und Freiräume von akustischen Beeinträchtigungen	nicht vergeben	Fläche nicht öffentlich zugänglich
Bedeutung der Grünflächen und des Stadt-, Freiraumes, einschließlich der öffentlich zugänglichen Privatflächen für die Erholung	sehr gering	Gesamte Fläche (28.983 m²): Freiräume ohne Nutzungsmöglichkeiten und einer sehr schlechten Aufenthaltsqualität

Schutzgutbezogene Bewertung des Nach-Eingriffszustandes

Biotische Komponenten des Naturhaushaltes

In der folgenden Tabelle werden die Wertträger und die Werteinstufung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere erläutert.

Tabelle 11: Bewertung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere nach dem Eingriff

Wertträger	Werteinstufung	Begründung
Biotopwert	mittel	Durch die Begrünung der Dachflächen und Fahrradabstellanlagen entwickelt sich eine wertvolle blütenreiche Vegetation auf 6.168 m² versiegelten Flächen. (2.310 m² + 3.525 m² = 5.835 m² Dachbegr. + 333 m² Begrünung Fahrradabstellanl.)
	gering	Es entstehen auf 11.260 m² wertvollere Bereiche durch die gärtnerische Gestaltung der unbebauten Freiflächen und der Fläche mit Gehrecht für die Allgemeinheit (Festsetzung als private Grünflächen) mit Rasen, Wiesen, Bodendeckern, Sträuchern und Bäumen.
	keine	Auf 4.020 m² werden Gebäude, Straßen und Wege errichtet, denen keine Wertpunkte zugewiesen wurden. Biotopcode geschlossene und halboffene Blockbebauung (nicht allseitig umschlossene Hinterhöfe), Innenhöfe entsiegelt und begrünt, mit Vorgärten und geschlossene und halboffene Blockrandbebauung (nicht allseitig umschlossene Hinterhöfe), Innenhöfe entsiegelt und begrünt, nicht mit Dachbegrünung versehene Gebäudeteile (9.855 m² Hauptanlagen - 5.835 m² Dachbegrünung = 4.020 m²)

Wertträger	Werteinstufung	Begründung
Bäume	Insgesamt werden je angefangene 320 m² Grundstücksfläche 1 Laubbaum gepflanzt, insgesamt 91 Bäume.	Die Neupflanzungen werden gemäß Leitfaden bewertet: 91 St. davon 35 % Obstbäume
Vorkommen gefährdeter Pflanzen- und Tierarten	durchschnittlich	Aufgrund des Anbringens von Nistkästen und Quartieren sowie aufgrund der extensiven Dachbegrünung und Berücksichtigung Blütenpflanzen für Schmetterlinge in der Pflanzenliste wird der Wert des Bestandes übernommen. Hinweis gemäß Artenschutzprüfung: - 19 Vogelnisthilfen - 4 Sperlingskoloniehäuser - 6 Fledermausflachkästen
Vielfalt von Pflanzen und Tierarten	unterdurchschnittlich	Das Plangebiet wird nach dem Eingriff, wie vor dem Eingriff, nur eine geringe Vielfalt von Pflanzen und Tierarten aufweisen.
Biotopverbund	mittel-hoch	Die Bedeutung für den lokalen Biotopverbund bleibt erhalten. Funktionserhalt durch extensive Dachbegrünung auf Fahrradabstellanlagen sowie Durchgrünung mit ruderalen Wiesen und Baum- und Strauchpflanzungen

Abiotische Komponenten des Naturhaushaltes

In den folgenden Tabellen werden die jeweiligen Schutzgüter die Wertträger und die Werteinstufung erläutert.

Tabelle 12: Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft nach dem Eingriff

Schutzgut / Wertträger	Werteinstufung	Begründung
Boden		
Natürliche Funktion des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte	mittel	nicht überbaubare zu begrünende Flächen
	gering	begrünte Flächen über Tiefgaragen
	gering	Wege (wasser- und luftdurchlässig)
	nicht vorhanden	GRZ 0,6 (0,65 bei Festsetzung als private Grünflächen) versiegelte Flächen (Haupt- und Nebenanlagen)
Wasser		
Naturnähe des Wasserhaushaltes	mittel	ext. Begrünung Fahrradabstellanlagen
	mittel	ext. Dachbegrünung 75 % der Dachflächen von 7 Gebäuden (extensiv)
	mittel	ext. Dachbegrünung 50 % der Dachflächen von 7 Gebäuden (extensiv)
	nicht vorhanden	versiegelte Flächen (nicht begrünte Hauptanlagen; Stellplätze und sonstige versiegelte Nebenanlagen)

Schutzgut / Wertträger	Werteinstufung	Begründung
Zuschläge für die Niederschlagswasserbewirtschaftung	nicht vorhanden	keine
Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss	mittel	Anteil der an die Kanalisation angeschlossenen Fläche bei Trennkanalisation > 10-30 % bei Fließgewässern 1. Ordnung
Zuschlag Maßnahmen zur Reduzierung der Gewässerbelastung	nicht vorhanden	Es liegen keine Angaben bzgl. einer gedrosselten Einleitung in die Kanalisation / Vorflut oder die Schmutzfrachtreduzierung durch Aufbereitungsanlagen auf dem Grundstück oder in der Trennkanalisation vor Einleitung in die Vorflut vor.
Luft		
Luftaustausch	sehr gering - gering	Siedlungsraum mit geringem Kaltluftvolumenstrom (20-60 m³/s) - Annahme, dass durch die Bebauung eine leichte Verschlechterung im Vergleich zur Bestandssituation eintritt
Zuschlag Porosität	nicht vorhanden	Zunahme der Bebauungsdichte, Zuschlag nur bei gezielten Maßnahmen zur Erhöhung der Porosität.
Klima		
Stadtklimatische Funktion	mittel	überwiegend entlastend wirkende Strukturen (Grünflächen auf natürlichen Standorten, intensive Begrünung von Tiefgaragen inkl. Fläche mit Gehrecht für die Allgemeinheit (durch o.g. Planänderung Festsetzung als private Grünflächen)
	gering	bedingt entlastend wirkende Strukturen auf 3.525 m² (extensive Dachbegrünung auf 75 % der Dachflächen von Hauptanlagen)
	gering	bedingt entlastend wirkende Strukturen auf 2.310 m² (extensive Dachbegrünung auf 50 % der Dachflächen von Hauptanlagen)
	gering	bedingt entlastend wirkende Strukturen auf 333 m² (extensive Dachbegrünung Fahrradabstellanlagen)
	nicht vorhanden	klimatisch belastend wirkende Strukturen (nicht begrünte Hauptanlagen, Stellplätze und sonstige versiegelte Nebenanlagen)
Zuschlag Überschirmung durch Bäume und Fassadenbegrünung	Zuschlag vergeben	Insgesamt 90 Bäume davon 14 Laubbäume auf Stellpl., 44 weitere Laubbäume und 32 Obstbäume; 1 Laubbaum mittlere Größe = 25 m² Überschirmung = 58 x 25 = 1.450 m² und 32 Obstbäume, klein = 10 m² = 320 m² Insgesamt rd. 6 % bezogen auf den Geltungsbereich. Keine Fassadenbegrünung.

Das Schutzgut Landschaftsbild wurde wie folgt mit den angegebenen Wertträgern bewertetet:

Tabelle 13: Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild nach dem Eingriff

Wertträger	Werteinstufung	Begründung
Qualität des Landschafts- und Stadtbildes	mittel	28.983 m² Allgemeines Wohngebiet inkl. Planstraßen – Anlage von quartierstypischen Bebauungs- und Freiraumstrukturen von 10-25 %. Zudem spiegelt die geplante Anpflanzung u.a. von Obstbäumen den Charakter der Obstbaumsiedlung im Umfeld wieder, dazu kommt ein Anteil von 59,5 % Dachbegrünung. Das Wohngebiet wird ein Übergangsbereich von Großformbebauung im Norden und Süden sowie der Einzel- und Reihenhausbebauung im angrenzenden Umfeld.
Zuschlag prägende und identitätsstiftende Sichtbeziehungen	nicht vorhanden	Es sind keine prägenden und identitätsstiftenden Sichtbeziehungen vorhanden.
Grünflächen		
Bedeutung der Grünflächen und des Stadt- und Freiraums, einschließlich der öffentlich zugänglichen Privatflächen für die Erholung	gering	11.593 m² (28.983-17.390 m²) Grün- und Freiflächen mit geringen Nutzungsmöglichkeiten und einer geringen Aufenthaltsqualität, schlechter Wegeerschließung und unzureichender Abschirmung vom Verkehr und angrenzenden Nutzungen.
Zuschlag für die Freiraumversorgung der Wohnquartiere	nicht vergeben	Grünflächen liegen gemäß LaPro 2016 nicht in Räumen der Dringlichkeitsstufe II oder II zur Verbesserung der Freiraumversorgung
Zuschlag äußere Erschließung der Freiräume und Verbindungsfunktion zwischen Freiräumen	Zuschlag teilweise vergeben	Die Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (durch o.g. Planänderung Festsetzung als private Grünflächen) parallel zum Mohnweg (2.060 m²) hat eine Verbindungsfunktion. Sie stellt eine Verbindung mit weiteren Grünflächen dar.
Zuschlag Freiheit der Erholungsflächen und Freiräume von akustischen Beeinträchtigungen	nicht vergeben	Die Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (durch o.g. Planänderung Festsetzung als private Grünflächen) befindet sich direkt an der Straße Mohnweg und ist nicht frei von akustischen Beeinträchtigungen.

Im Ergebnis der Eingriffsbewertung unter Berücksichtigung bestehender Baurechte ergibt sich im Vergleich von Vor- und Nach-Eingriffszustand für den Naturhaushalt eine deutliche Differenz, es verbleiben erhebliche, nachhaltige Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Das gilt nicht für das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild, da mit der Umsetzung der Planung, eine Aufwertung der aktuell brach gefallenen Siedlungsfläche durch städtebauliche Neuordnung erfolgt.

Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser können durch Maßnahmen im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden.

Die Baumverluste werden teilweise durch Neupflanzungen mit Umsetzung der Planung ausgeglichen. Die im Plangebiet vorhandenen 89 nach BaumSchVO geschützten Bäume

und acht weitere werden größtenteils nicht erhalten werden können. Es ist die Pflanzung von insgesamt 91 Bäumen vorgesehen. Die vorhandenen ruderalen Wiesen werden durch die Neuanlage von begrünten nicht überbaubaren Flächen und durch die Begrünung der Dachflächen, der Tiefgarage und der Fahrradabstellanlagen ausgeglichen.

Beim Schutzgut Boden ergibt sich durch die erhöhte Versiegelung ein Ausgleichsdefizit innerhalb des Plangebietes. Es sind weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Bei den Schutzgütern Klima und Luft verbleibt ebenfalls noch ein Defizit, das im Plangebiet nicht vollständig auszugleichen ist.

Auf Grundlage des ermittelten Bewertungsergebnisses sind weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist eine Beeinträchtigung eines Schutzgutes ausgeglichen, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist“. Die Ersatzmaßnahme muss also die beeinträchtigte Funktion ersetzen.

Ersatzfläche

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde geprüft, ob im Stadtbezirk eine Ersatzmaßnahme möglich ist, die geeignet ist, die verbleibenden Beeinträchtigungen auszugleichen.

Die in der bezirklichen Ausgleichsflächenkonzeption als Maßnahme Nr. 45 geführte Fläche in der Dahlwitzer Landstraße 5 (Flurstück 1) steht teilweise zur Verfügung. Ziel ist der Rückbau und die Herstellung einer Grünfläche, die in den angrenzenden Kurpark Friedrichshagen integriert werden soll. Die Fläche ist insgesamt ca. 3.700 m² groß und steht teilweise (2.000 m²) für Ersatzmaßnahmen für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Verfügung.

Im LaPro wird die Fläche als prägende Grün- und Freifläche mit historischen Gestaltmerkmalen, Typ Parkanlage kategorisiert. Sie befindet sich im Vorsorgegebiet Boden und im Vorsorgegebiet Klima. Die Fläche liegt im Wasserschutzgebiet Friedrichshagen (Zone III B). Des Weiteren befindet sich dies Fläche in einem Naherholungsgebiet von gesamtstädtischer Bedeutung. In der Gesamtausgleichskonzeption Berlin gehört die Fläche zu den prioritären Flächen und Maßnahmen im Ausgleichssuchraum Naherholungsgebiet.

Im FNP wird die Fläche als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Der StEP Klima weist sie als Fläche mit sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung und prioritärem Handlungsbedarf zur Qualifizierung und Anpassung aus.

In der Dahlwitzer Landstraße 5 ist eine temporär genutzte Gewerbefläche zurückzubauen und als Grünfläche zu gestalten. Die Fläche ist aktuell zu 90 % versiegelt. Die Fläche soll entsiegelt und gärtnerisch gestaltet werden und schließlich an den angrenzenden Kurpark angegliedert werden. Das Gebäude und das Schleppdach, was als Unterstellfläche genutzt wird, werden in der Verantwortung des Stadtbezirkes abgerissen.

Für diese Fläche wurde eine Bilanzierung aufgestellt, in der das Auswertungspotential dieser Fläche bewertet wurde.

Durch die Umsetzung der plangebietsinternen Maßnahmen und die planexterne Maßnahme in der Dahlwitzer Landstraße kann der durch die geplante Bebauung verursachte Eingriff in den Naturhaushalt bei den abiotischen Komponenten zu 96,3 % und bei den

biotischen Komponenten zu 75,4 % ausgeglichen werden. Das Landschaftsbild wird neu gestaltet.

2.5.3 Artenschutzrechtliche Bewertung

Im Rahmen der im Jahr 2016 durchgeführten Artenschutzprüfung (AVES ET AL, 2016) auf den Flächen im Plangebiet sowie der ergänzenden Schmetterlingskartierung 2018 (PESCHEL, T.) wurden Brutvögel, Fledermäuse, Schmetterlinge sowie einzelne Säugetiere (Rotfuchs, Eichhörnchen) erfasst und dokumentiert. Zudem erfolgte 2021 eine Nachuntersuchung der Brutvögel mit Reviererfassung (AVES ET AL. 2021). Weitere Tiere, wie bspw. Reptilien, Amphibien und Igel, konnten im Gebiet nicht nachgewiesen werden.

Alle im Plangebiet vorkommenden europäischen Vogelarten zählen nach § 7 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie zu den besonders geschützten Tierarten. Es ist jedoch keine der vorkommenden Arten in der Liste der planungsrelevanten für das Land Berlin eingetragen. Bei der Inanspruchnahme eines Reviers einer solchen Art bestehen besondere Kompensationsanforderungen. Zudem sind bestimmte Schmetterlingsarten nach BArtSchV besonders geschützt. Fledermäuse zählen als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu den streng geschützten Tierarten. Auch Zauneidechsen sind gem. FFH-Richtlinie streng geschützt, es konnten jedoch keine Lebensstätten dieser Art nachgewiesen werden.

In nachfolgender artenschutzrechtlicher Prüfung werden Brutvögel, Fledermäuse und Schmetterlinge im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Bereits durch bauvorbereitende genehmigte Fällungen sowie Maßnahmen zum Abbruch von Gebäuderuinen im Winter 2016/17 wurde ein Teil der Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Arten im Plangebiet beseitigt. Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wurde die Fläche 2016 aufgenommen. Die Abbrucharbeiten schlossen Gefährdungen der geschützten Tiere aus und es wurden Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen.

Rechtliche Grundlagen

Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind im § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG geregelt. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des BauGB zulässig sind, für europäische Vogelarten, für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (europarechtlich geschützte Arten) sowie für Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind. Alle anderen, besonders oder streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsermittlung nach § 1 a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Die Verbotstatbestände sind zwingend zu beachten und einer abschließenden Abwägung, z.B. im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens, nicht zugänglich.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten1 nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot),
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten

[1] Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97, des Anhanges IV der FFH-Richtlinie, "europäische Vögel" im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie, Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (Störungsverbot),

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Lebensstättenschutz) sowie
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verbot nach Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- oder Verletzungsrisiko der Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und die Beeinträchtigungen bei Anwendung anerkannter Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden können.

Das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) liegt nicht vor, wenn die Tiere im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und auf die Erhaltung der ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und die Beeinträchtigung unvermeidbar sind.

Das Verbot Nr. 2 (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) ist relevant, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer streng geschützten Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder einer europäischen Vogelart verschlechtert. Ein Erhalt der ökologischen Funktionen kann gegebenenfalls auch mit der Durchführung von Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (CEF-Maßnahmen) gewährleistet werden.

Das Verbot Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zur Beurteilung, ob Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote vorliegen, sind die planungsrelevanten Tierartengruppen zu erfassen und im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags die möglichen Konflikte der Planung zu den Verbotstatbeständen des § 44 Abs.1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu prüfen, zu beschreiben und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung der Verbote, bzw. zur Abwendung der Verbote und – sofern dies nicht möglich ist – Möglichkeiten für Ausnahmen, aufzuzeigen.

Ergeben sich keine Möglichkeiten der Vermeidung oder Abwendung eines Verbotstatbestandes durch entsprechende Maßnahmen, ist die Möglichkeit einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen. Die Entscheidung, ob die Ausnahme erteilt werden kann, trifft die zuständige Naturschutzbehörde.

Eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG ist nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nur möglich, wenn nachfolgende Kriterien erfüllt werden:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses liegen vor,
- zumutbare Alternativen zu der Planung / dem Standort sind nicht gegeben und
- der Erhaltungszustand der Population einer Art verschlechtert sich nicht.

Wirkprozesse und -komplexe

Wirkfaktoren sind Ursachen, die geeignet sind, Auswirkungen, ggf. Beeinträchtigungen und damit Funktionsveränderungen auszulösen. Diese können sowohl baubedingt (vorrangig in Verbindung mit der Bauphase), anlagebedingt (im Zusammenhang mit den künftigen Bauwerken stehend) als auch betriebsbedingt (durch die geplante Nutzung) auftreten.

Das Vorhaben ist hinsichtlich seiner Auswirkungen auf Lebensräume den folgenden Wirkungsfaktorengruppen zuzuordnen:

- direkter Flächenentzug (Lebensraumverlust und -verkleinerung durch Flächeninanspruchnahme)
- Veränderung der Habitatstruktur und -nutzung
- Veränderung der abiotischen Standortfaktoren
- Barrierewirkungen
- Individuenverluste
- nichtstoffliche Einwirkungen (Lärm, Erschütterung) und
- stoffliche Einwirkungen

Avifauna / Brutvögel

Im Ergebnis der im Oktober 2015 und im Oktober 2016 sowie 2021 durchgeführten faunistischen Erfassung wurden im Plangebiet 15 Vogelarten nachgewiesen. Dabei handelt es sich um 10 Arten der Boden-/Baum-/Buschbrüter mit insgesamt 14 Revieren und vermutlich 5 Arten der Höhlen-/Nischenbrüter. An und in den Gebäuden wurden 2016 insgesamt 19 dauerhaft geschützte Niststätten unterschiedlicher Arten nachgewiesen. Die entsprechende Vogelanzahl wurde allerdings nicht aufgenommen. Im Hinblick auf die freibrütenden Vogelarten erfolgte 2021 eine gezielte Erfassung mit Revierkartierung.

Innerhalb des Gebietes wurde keine streng geschützte Art, keine Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie und keine Art der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands oder Berlins nachgewiesen. Mit den Arten Dorngrasmücke und Feldsperling kommen zwei Arten der Vorwarnliste Brandenburgs innerhalb des Plangebietes vor. Der Feldsperling ist zudem in der Roten Liste Deutschlands in der Vorwarnliste eingetragen.

Keine der vorkommenden Arten ist jedoch in der Liste der planungsrelevanten Brutvogelarten für das Land Berlin verzeichnet. Bei der Inanspruchnahme eines Reviers einer solchen Art bestehen besondere Kompensationsanforderungen, was hier nicht der Fall ist.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben. Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen geschützt.

Die Anzahl der Bodenbrüter (hier Nachtigall, Rotkehlchen, Zaunkönig) gibt einen Hinweis auf die Wertigkeit des Gebietes für die Avifauna. Diese zeigen eine deckungsreiche und ungestörte Bodenschicht an, ein Landschaftselement, dem vor allem im städtischen Raum durch die zunehmende Bodenversiegelung und Pflege eine erhöhte Bedeutung zukommt. Das jahrelange Brachliegen und die Unzugänglichkeit der Fläche kamen diesen Vogelarten zugute.

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden. Dies betrifft im Plangebiet die Arten Mauersegler, Blau- und Kohlmeise, Hausrotschwanz sowie den Haussperling (insgesamt mindestens 19 geschützte Niststätten).

Alle Arten sind nicht in ihrem Bestand gefährdet und die Bundesrepublik Deutschland ist für deren Bestandssicherung nicht in hohem Maße verantwortlich, sodass keine Art betroffen ist, für die sich ein besonderer Schutz nach § 54 Abs. 1 S. 2 BNatSchG ergibt.

Grundsätzlich stellt die Umsetzung der Planung für diese Artengruppe eine starke Veränderung ihres bisherigen Lebensraumes dar. Die Struktur der Flächen einschließlich des Vegetationsbestands verändert sich vollständig. Zudem ist von einer Beunruhigung im Vergleich zur jetzigen Bestandssituation auszugehen.

Auch wenn für die Vögel in unmittelbarer Umgebung (bspw. bislang noch auf der nördlich angrenzenden Brachfläche, im Bereich der östlich angrenzenden Interkulturellen Gärten oder auch auf den sich in der Umgebung befindlichen Grünflächen) Quartiere zur Verfügung stehen und der Verlust einzelner Niststätten außerhalb der Brutzeiten in der Regel nicht zur Beeinträchtigung des Fortpflanzungserfolgs führt, sollten zur Sicherung der ökologischen Funktion für die auf der Fläche nistenden Arten geeignete Ersatzlebensstätten geschaffen werden. Für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Nahrungshabitaten und Revieren sind im Zuge der Bebauung daher folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Pflanzungen innerhalb des Wohngebietes gemäß textlichen Festsetzungen (TF) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, u.a. als Lebensraum der Baum- und Buschbrüter:
  - Bepflanzung der Tiefgarage, der Dachflächen der Hauptanlagen und der Fahrradabstellanlagen
  - Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des allgemeinen Wohngebietes
  - Planung von Bäumen bzw. Sträuchern im Bereich der oberirdischen Stellplätze
  - Schaffung neuer Freiflächen durch die Gestaltung einer Grünverbindung parallel zum Mohnweg mit Spielplatz
- für die Beseitigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten: Schaffung geeigneter Ersatzquartiere im Verhältnis (1:1) an geeigneter Stelle, so dass sie für Nesträuber möglichst nicht oder nur schwer erreichbar sind. Die Niststätten sind auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Howoge als Vorhabenträgerin nutzt dazu den neu zu errichtenden Gebäudebestand. An den Neubauten am gleichen Ort sind anzubringen oder einzubauen:
  - 19 Vogelnistkästen, entsprechend der unterschiedlichen Nistökologie der Arten in unterschiedlichen Höhen
  - 4 Sperlingskoloniehäuser mit jeweils 3 Eingängen als Ruhestätten und Schlafplätze

Die Bodenbrüter Nachtigall, Rotkehlchen und Zaunkönig nutzen als Bodenbrüter ebenfalls die Strauchstrukturen.

Beurteilung der Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen und die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG:

Für die im Plangebiet ermittelten „Freibrütern mit regelmäßig wechselnden Brutplätzen ist davon auszugehen, dass die lokalen Populationen aufgrund des regelmäßigen Wechsels ihrer Brutplätze im räumlich-ökologischen Zusammenhang durch den Verlust einzelner Niststätten nicht beeinträchtigt werden.

Für die Höhlen- und Gebäudebrüter (Blaumeise, Mauersegler, Hausrotschwanz, Haussperling) gelten die Baumhöhlen und Niststätten an oder im Gebäude als dauerhafte Lebensstätten und sind demnach ganzjährig geschützt. Eine Beseitigung dieser Brutplätze darf nur unter der Bedingung erfolgen, dass diese zum Zeitpunkt der Beseitigung unbesetzt sind. Es ist sicherzustellen, dass weder Altvögel, Jungvögel noch Gelege zu Schaden kommen. Vor geplanten Baumfällungen ist eine Kontrolle auf langfristig genutzte Niststätten erforderlich.

Eine Beeinträchtigung dieser Arten erfolgt hauptsächlich durch den Verlust an geeigneten Brutmöglichkeiten. Als Nahrungsflächen sind die an die Fläche angrenzenden Bereiche weiterhin geeignet.

Nr. 1 (Tötungsverbot): bei Realisierung von Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen nicht erfüllt.

Die Tötung ist durch eine Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und ggf. eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar. Baumfällungen, Vegetationsbeseitigungen und die Baufeldfreimachung dürfen ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungsperiode der vorkommenden Arten von 01.12. bis 31.01. durchgeführt werden. Da die Art Amsel bereits ab Anfang Februar mit der Brut beginnen kann und die Ringeltaube noch bis Ende November (30.11.) brüten kann, ist die Bauzeitenregelung entsprechend zu gestalten. Soll der Bau zu einem anderen Zeitpunkt beginnen, muss eine faunistische Prüfung und Freigabe des Baufeldes durch einen Artenschutzsachverständigen erfolgen.

Nr. 2 (Störungsverbot): bei Realisierung von Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen nicht erfüllt.

Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, sind durch die Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und ggf. eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar.

Nr. 3 (Schutz der Fortpflanzungsstätten): bei Realisierung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht erfüllt.

Da der Schutz der Fortpflanzungsstätte zum Teil erst mit Aufgabe des Reviers endet und die Fortpflanzungsstätte jährlich wiederkehrend genutzt wird, ist der Verbotstatbestand ohne Realisierung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen i.S. des § 44 Abs. 5 BNatSchG i.d.R. erfüllt. Für die hier angeführten Arten führt allerdings die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Nester außerhalb der Brutzeit noch nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte, da erst bei der vollständigen Beseitigung / Entwertung regelmäßig genutzter Reviere der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift. Falls Niststätten dieser Arten in diesem Sinne beseitigt werden, ist ein Ausnahmeantrag nach § 45 BNatSchG von dem Verbot des § 44 BNatSchG (Beseitigung geschützter Nist- und Lebensstätten) zu stellen.

Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG darf nur erteilt werden, wenn zumutbare Alternativen mit geringeren Auswirkungen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen der Art nicht verschlechtert. Auch wenn bei einzelnen Brutplätzen der oben genannten Arten keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Populationen eintritt, werden auch in diesem Falle die entfallenden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch Anbringung geeigneter Nistkästen zu ersetzen sein, mit dem Unterschied, dass dieser Ersatz auch weiter entfernt vorgenommen werden kann.

Für die anderen Vogelarten können mit Durchführung der genannten Maßnahmen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG für Vögel abgewendet werden.

Vor den Abbrucharbeiten und den damit verbundenen Baumfällarbeiten wurde ein Baumfällantrag gestellt (Howoge Schreiben vom 14.12.2016) sowie eine Anzeige gemäß § 2 der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (Vögel und Fledermäuse an Gebäuden) mit Schreiben der Howoge vom 09.11.2016 an die zuständige Behörde gesandt.

Die Nisthilfen werden an den neu zu errichtenden Gebäuden angebracht bzw. werden in die Fassade eingebaut.

Fledermäuse

Der Lebensraum heimischer Fledermäuse setzt sich aus räumlich, zeitlich und funktionell wechselnden Teillebensräumen (Jagdgebiete, Flugruten, saisonal wechselnde Quartiere) zusammen. Die Frequentierung und Nutzungsintensität derselben variiert artspezifisch, saisonal, witterungsabhängig und in Abhängigkeit von der Nachtzeit. Aufgrund dieser komplexen Ansprüche an den Gesamtlebensraum sowie ihrer hochmobilen Lebensweise reagieren Fledermäuse empfindlich auf Eingriffe in ihren Lebensraum und diagnostizieren zudem großräumige Landschaftsveränderungen.

Alle heimischen Fledermausarten zählen zu den „besonders geschützten Tierarten“ (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG), zudem fallen sie sämtlich in die Kategorie „streng geschützt“ (Nr. 14). Sie dürfen daher weder erheblich gestört, getötet oder gefangen, noch dürfen ihre „Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1). Von diesen Verboten kann gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG Befreiung gewährt werden.

Aufgrund der Situation der Fledermäuse in Deutschland und der Verpflichtungen zu deren Schutz lässt sich die Forderung ableiten, Fledermäuse bei Eingriffsvorhaben, die erhebliche Beeinträchtigungen dieser Tiergruppe erwarten lassen, in verstärktem Maße zu berücksichtigen.

Aufgrund fehlender Höhlenbäume im gesamten Gehölzbestand kann das Vorkommen von Quartieren im Baumbestand ausgeschlossen werden. Große Winterquartiere sowie Fortpflanzungsquartiere (bspw. Wochenstuben) konnten auch an den Gebäuden aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten nicht aufgefunden werden.

An der Außenfassade der ehemaligen Kita wurden Kotspuren sowie ein Sommer- / Zwischenquartier einzelner Tiere der Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) festgestellt. Die weiteren Gebäudefassaden der ehemaligen Kita weisen zudem hochgradiges Potenzial für Fledermausquartiere auf.

Auch wenn für die Fledermäuse der Verlust einzelner Ruhestätten außerhalb der Fortpflanzungszeiten in der Regel nicht zur Beeinträchtigung des Weiterbestehens führt, sollten zur Sicherung der ökologischen Funktion für die auf der Fläche lebende Art geeignete Ersatzlebensstätten geschaffen werden. Für den Verlust der Ruhestätten und der weiteren geeigneten Fugen und Spalten sollten daher bereits vor Beginn der nachfolgenden Fortpflanzungssaison (bis 01.03.) folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

Schaffung geeigneter Ersatzquartiere im Verhältnis (1:1) an geeigneter Stelle. Die Niststätten sind auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen, daher nutzt die Howoge als Vorhabenträgerin den eigenen Gebäudebestand. An den Neubauten am gleichen Ort sind anzubringen:

- 2 Fledermausflachkästen für das nachweisliche Sommer- / Zwischenquartier
- 4 Fledermausflachkästen als Ersatz für die hochgradigen Potenziale an den vier Außenfassaden der ehemaligen Kita

Um bau- und betriebsbedingte Störungen von Fledermäusen (und Brutvögeln) durch Lichtemissionen zu vermeiden, wird empfohlen, insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu verwenden. Es sollen nur Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3.000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern genutzt werden. Die Leuchtgehäuse sollen gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen ausgeführt sein und eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb

der Horizontalen sowie auf angrenzende Grünflächen oder Gehölze soll nicht erfolgen. Die Lichtquellen sollen in ihrer Anzahl auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden, möglichst niedrig angebracht werden und nur für den erforderlichen Zeitraum die Flächen beleuchten.

Beurteilung der Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen und die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG:

Nr. 1 (Tötungsverbot): bei Realisierung von Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen nicht erfüllt.

Die Tötung ist durch eine Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und ggf. eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar. Bei dem festgestellten Quartier handelt es sich nicht um ein Winterquartier. Der Abriss der Gebäude durfte daher ausschließlich zwischen November und Februar durchgeführt werden und erfolgte schon 2017.

Nr. 2 (Störungsverbot): bei Realisierung von Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen nicht erfüllt.

Erhebliche Störungen der Fledermäuse, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, sind durch die Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und ggf. eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar.

Nr. 3 (Schutz der Lebensstätten): bei Realisierung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht erfüllt.

Eine Beeinträchtigung der im Gebiet lebenden Fledermäuse erfolgt hauptsächlich durch den Verlust an geeigneten Ruhestätten. Falls Quartiere dieser Art im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG beseitigt werden, sind daher vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen oder -wenn dies nicht möglich sein sollte- ein Ausnahmeantrag nach § 45 BNatSchG zu stellen. Als vorgezogene CEF-Maßnahmen ist die Anbringung artspezifisch geeigneter Ersatzquartiere vor Beginn der nachfolgenden Fortpflanzungssaison (bis 01.03.), vor Beseitigung der bisher genutzten Strukturen, an Gebäuden bzw. Bauwerken im weiteren Umfeld in ausreichender Anzahl, hinreichend zur Erfüllung der Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Vor den Abbrucharbeiten wurde ein Baumfällantrag gestellt (Howoge, Schreiben vom 08.11.2016) sowie eine Anzeige gemäß § 2 der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (Vögel und Fledermäuse an Gebäuden) mit Schreiben der Howoge vom 09.11.2016 an die zuständige Behörde gesandt. Die Ersatzquartiere für Fledermäuse werden an den neu zu errichtenden Gebäuden angebracht bzw. in die Fassade eingebaut.

Zauneidechse

Die Zauneidechse (Lacerta agilis) besiedelt trockene und warme sowie niedrige bzw. schüttere Vegetation aufweisende Flächen. Vor allem das Vorhandensein grabfähiger sandiger Rohbodenflächen ist ein wichtiger Bestandteil der Lebensraumansprüche dieser Art, da diese zur Eiablage und somit zur Reproduktion benötigt werden. Die versiegelten und mit Schotter bedeckten Flächen werden als Sonnenplätze genutzt. Hohlräume im Boden, in maroden Mauerwerken oder in geeigneten Ablagerungen, wie Schuttablagerungen u. ä., stellen ideale Überwinterungsplätze dar.

Das Vorkommen von Zauneidechsen konnte 2016 im Geltungsbereich nicht nachgewiesen werden. Im artenschutzfachlichen Gutachten wurde das Fehlen der typischen Habitatstrukturen sowie teilweise Bodenversiegelungen und -verdichtungen festgestellt. Deswegen wurden keine weiteren Betrachtungen angestellt.

„Aufgrund der weitgehenden Bodenversiegelung und Bodenverdichtung sowie fehlender Habitate und Strukturen [kann] festgestellt werden, dass das Projektgebiet keine Bedeutung für die Zauneidechse besitzt, womit weitere Betrachtungen entfallen können“

Eine Betroffenheit der Verbotstatbestände für Zauneidechsen ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

2.5.4 Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG und § 28 NatSchGBln

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-56VE kommen keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 28 NatSchGBln vor.

2.5.5 Baumschutzverordnung

Die Bäume im Plangebiet wurden 2016 erfasst und bewertet. Im Jahr 2018 erfolgte eine ergänzende Bestandsaufnahme. Insgesamt wurden 89 Bäume erfasst. Davon unterliegen 81 Bäume dem Schutz der BaumSchVO. Für 12 Bäume im neu geplanten Wohngebiet lag 2016 bereits eine Fällgenehmigung vor.

Der Ausgleich des Baumbestandes im Plangebiet erfolgt nach dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Leitfaden 2017).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan definiert in seinen textlichen Festsetzungen die Anforderungen an die Pflanzung neuer Bäume:

- pro angefangene 320 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (StU 16 cm) oder ein Obstbaum (Stu14 cm) gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten,
- pro 5 Stellplätze ist ein gebietstypischer standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten

Insgesamt werden 91 Bäume im räumlichen Geltungsbereich neu gepflanzt. Die Bäume sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

2.5.6 Wald nach LWaldG

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kommen keine Waldbestände nach LWaldG vor.

2.5.7 Geplante Maßnahmen

2.5.7.1 Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Im Ergebnis der Umweltprüfung einschließlich Eingriffsbewertung wird die Berücksichtigung folgender aufgeführter textlicher und zeichnerischer Festsetzungen vorgeschlagen:

Begrünung von Dächern und Tiefgaragen

TF 7.1:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Tiefgaragen mit einer Erdschicht von mindestens 0,55 m und im Bereich von zu pflanzenden Bäumen mit mindestens 0,80 m zu überdecken und intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Zufahrten,

Wege, Kinderspielplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung überdeckt sind.

TF 7.2:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Dachflächen als flach oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung bis zu 5° auszubilden. Auf den Flächen a, b, c, d, e, f und g sind mindestens 50 % der Dachflächen, ansonsten sind mindestens 75 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

TF 7.3:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Dachflächen von überdachten Fahrradabstellanlagen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

TF 7.4:

Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Innerhalb der Flächen für Stellplätze St ist je 5 Stellplätze ein gebietstypischer standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Dies gilt nicht für die Flächen L1 und FL innerhalb der Fläche für Stellplätze St2. Auf der Fläche L1 innerhalb der Fläche für Stellplätze St2 sind gliedernde Pflanzflächen anzulegen und mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

TF 7.5:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist pro angefangener 320 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm oder ein gebietstypischer Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

Befestigung von Wegen und Zufahrten

TF 7.6:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Befestigung von 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. Dies gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten.

Grünflächen

Im Bereich des Plangebietes werden Grün- und Spielflächen ausgewiesen, die neben einer vorrangigen privaten Nutzung durch die Bewohner auch durch eine öffentliche Zugänglichkeit für die Allgemeinheit nutzbar sind. Die Nutzung der privaten Grünflächen für die Allgemeinheit wurde mit Baulasteintragung vom 19.12.2023 im Baulastenverzeichnis von Berlin-Treptow gesichert (TF 8.2):

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grün- und Spielfläche“ sind jeweils als begehbare und begrünte Fläche mit Spielplätzen anzulegen.“

Immissionsschutz / Klimaschutz

TF 6.1:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb der Flächen a, b, c, d, e, f und g auf den Dachflächen eine Fläche von insgesamt mindestens 2.000 m² für die Installation von Solaranlagen auszubilden.

TF 6.2:

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Ortolfstraße an der Linie I1-I2 sowie entlang der Anne-Frank-Straße an der Linie I2-I3-I4 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster

- zu der Linie J1-J2-J3-J4 im 1. Vollgeschoss und

- zu der Linie J1-J2-J5-J6-J3-J4 oberhalb des 1. Vollgeschosses

ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen 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 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.

2.5.7.2 Regelungen im Durchführungsvertrag

Mit dem Investor wurde ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB abgeschlossen, dessen Inhalte mit den entsprechenden Fachbehörden abgestimmt sind. Der Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 regelt folgende umweltrelevante Punkte:

- Maßnahmenfestlegung im Bereich der Ersatzfläche am Kurpark Dahlwitzer Landstraße
- Verpflichtung zur Umsetzung der festgesetzten Grün- und Lärmschutzmaßnahmen einschließlich des verfolgten Grün- und Freiflächenplans
- dauerhafte Sicherung der begehbaren und begrünten privaten Grünfläche mit Kinderspielplatz am Mohnweg durch Baulast und vertragliche Sicherung
- Sicherung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen
- Ersatz des Transformatorgebäudes durch einen schallverträglichen Transformator an einer anderen Stelle im Plangebiet
- Herstellung einer Niederschlagswasserversickerung über ein Mulden-Rigolensystem im Bereich des Gehwegs an der südlichen Seite der Anne-Frank-Straße zwischen Hasso- und Nelkenweg mit Überlauf in die Regenwasserkanalisation
- Verpflichtung zur Planung und Herstellung eines Gehweges auf der o. g. 80 m² großen Fläche entlang des Nelkenwegs

2.5.7.3 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 BNatSchG dürfen Bauarbeiten nur durchge-

führt werden, sofern damit keine Verbotsverletzungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes bedeutet dies, dass der Baubeginn sich nach den Brutzeiten der vorkommenden Brutvögel richten muss. Demnach darf der Baubeginn nicht in der Zeit vom 01.02. bis 30.11. liegen.

Für die erforderlichen Baumfällungen sind gemäß § 5 BaumSchVO Baumfällgenehmigungen zu beantragen. Im Zuge der Beantragung der Fällgenehmigung wird das Straßen- und Grünflächenamt eingebunden. Die Zuständigkeit bei der Erteilung der Fällgenehmigung liegt bei der unteren Naturschutzbehörde.

2.5.7.4 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 wärmedämmender Baumaterialien wird die Energieeffizienz der Gebäude sichergestellt.

Die anfallenden Hausabfälle aus Wohnnutzungen werden entsprechend der gesetzlichen Vorschriften getrennt gesammelt und entsorgt bzw. verwertet.

Auch die Abfälle aus den zulässigen gewerblichen Nutzungen müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV 2017) getrennt nach Papier, Pappe und Karton (Ausnahme von Hygienepapier), Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien, Bioabfälle nach § 3 Absatz 7 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und sonstige Abfälle die entsprechend Art, Zusammensetzung, Schadstoffgehalt und Reaktionsverhalten denen aus privaten Haushaltungen vergleichbar sind, entsorgt werden.

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

2.6.1 Nutzungsalternativen

Die Planung ist aus dem FNP entwickelbar. Aufgrund des vorhandenen Wohnraummangels in Berlin soll auf der Plangebietsfläche ein Wohnbaustandort entwickelt werden. Mit dem Ziel der Schaffung von sozialem Wohnraum wurde das brachgefallene ehemalige Schulgrundstück an die HOWOGE verkauft. Nach dem Gebäudeabriss könnte die Fläche des Plangebietes alternativ als Grünfläche entwickelt werden und naturhaushaltswirksame Funktionen übernehmen bzw. zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes dienen. Auf Grund des hohen Wohnraumbedarfs in Berlin (angespannter Wohnungsmarkt) ist eine alternative Nutzung z. B. als Grünfläche nicht realistisch und nicht Planungsziel.

2.6.2 Konzeptalternativen

Im Rahmen der Projektentwicklung wurde 2018 ein konkurrierendes Gutachterverfahren zur städtebaulichen Entwicklung -Masterplanung- des Plangebiets durchgeführt. Unter den drei eingereichten Entwürfen wurde das Konzept des Architekturbüros „Zoomarchitekten“ ausgewählt und diente als Grundlage für die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

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 aufgeführt.

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

Die Überwachung der Maßnahmen, die dazu beitragen sollen, erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden, obliegt dem Bezirksamt Treptow-Köpenick und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Von Bedeutung ist hier insbesondere die artenschutzrechtliche Freigabe des Baufeldes vor Baubeginn, wenn die Bauzeitenregelung nicht eingehalten wird.

Die Umsetzungs- und Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen (Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs) wird im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 gesichert. Hier gilt: Die Überwachung erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von Seiten der Aufsicht führenden Behörde. Ausgleichsmaßnahmen sollen zum ersten Mal 3 Jahre nach Bauabnahme der jeweiligen Baumaßnamen in Hinblick auf ihr Entwicklungsziel beurteilt werden. Die 3 Jahre ergeben sich aus dem üblichen Zeitraum der Fertigstellungs- (1 Jahr) und Entwicklungspflege (2 Jahre) für Außenanlagen. Bei einer Abweichung von den Entwicklungszielen ist nachzubessern.

Die Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist zu kontrollieren. Vogelnisthilfen, Fledermausersatzquartiere sind jährlich zu warten und zu prüfen. Bei Nichtakzeptanz sind Anbringungsort und Bauweise zu ändern.

3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-56 VE verbundenen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt, in diesem hier vorgelegten Umweltbericht beschrieben und im Rahmen der Eingriffsbilanzierung quantitativ bewertet.

Mit Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Durchführung der erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter. Das Landschafts- und Stadtbild wird neugestaltet.

Für das **Schutzgut Mensch und seine Gesundheit** sind mit Umsetzung der Planung positive Wirkungen verbunden, da das zuletzt brachgefallene und ungenutzte Gemeinbedarfsgrundstück zu einem neuen Wohnquartier entwickelt wird. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, die Anlage von begrünten Freiräumen und Dachbegrünungen werden sich günstig auf die menschliche Gesundheit auswirken. Die Weiterentwicklung der Grünverbindung parallel zum Mohnweg mit einem bereits gesicherten Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit innerhalb der privaten Grünflächen bietet eine hohe Aufenthaltsqualität

sowohl für Fußgänger als auch Radfahrer. Die Errichtung von privaten Kinderspielplätzen dient der Erhöhung des Erholungspotentials im Plangebiet.

Die im Berliner Luftreinhalteplan berechneten Jahresmittelwerte der Parameter Stickstoffdioxid (NO2) und Feinstaub (PM10) werden auch nach Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans deutlich unterhalb der Jahresgrenzwerte zum Gesundheitsschutz gemäß EU-Richtlinie liegen. Mit der Durchführung von Schallschutzmaßnahmen an dem Wohngebäude Ortolfstraße / Anne-Frank-Straße wird für ausreichenden Lärmschutz innerhalb der Gebäude gesorgt.

Mit der Umsetzung der Ersatzmaßnahme am Kurpark in der Dahlwitzer Landstraße wird eine derzeit zu 90 % versiegelte Fläche entsiegelt, begrünt und in den Kurpark eingegliedert. Sie wird demzufolge der Allgemeinheit zugänglich gemacht und steht für die Erholungsnutzung zur Verfügung.

Für die **Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische** Vielfalt sind zur Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen schutzgutspezifische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Dies sind u.a. die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Baum- und Strauchpflanzungen sowie die intensive Begrünung der Tiefgarage und die extensiven Dachbegrünungen. Mit der Realisierung der Grünverbindung parallel zum Mohnweg wird gleichzeitig ein Beitrag zur Entwicklung des Biotopverbundes geschaffen.

Der Eingriff in den geschützten Baumbestand kann nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Das verbleibende Ausgleichsdefizit resultiert im Wesentlichen aus der Differenz der Bewertung der Bestandsbäume und der Bewertung der Neupflanzungen. Diese neugepflanzten Bäume entfalten ihre Funktionen als Habitat für Tiere und ihre positiven Wirkungen auf das Landschaftsbild, das Klima, die Luft, das Wasser und die Erholungsfunktion erst im Laufe ihrer Standzeit.

Eingriffe in die Lebensraumstrukturen von Vögeln, Fledermäusen und Schmetterlingen werden kompensiert, indem die nicht überbaubaren Flächen begrünt werden und in fachgutachterlich festgelegter Anzahl Nisthilfen für Vögel und Fledermausquartiere angebracht oder eingebaut werden. Für die Zielart des Berliner Biotopverbundes Gemeines Blutströpfchen ist die Art Gemeiner Hornklee in die Saatgutmischungen für die extensiven Begrünungen der Fahrradabstellanlagen einzubringen.

Ein Eingriff in das **Schutzgut Boden** kann nicht vermieden werden. Im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Anteil an bebauten und versiegelten Flächen von derzeit planungsrechtlich zulässigen 30 % auf 60 % erhöht. Es erfolgt eine Sanierung der Schadstoffe im Plangebiet. Zusätzlich erfolgt als Ausgleich die Entsiegelung von 1.800 m² auf der Ersatzfläche am Kurpark Dahlwitzer Landstraße. Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit.

Das anfallende **Niederschlagswasser** wird, soweit es nicht auf unversiegelten Flächen über eine belebte Bodenzone versickern kann, in die Regenwasserkanalisation eingeleitet. Eine vollständige Versickerung im Plangebiet ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden (Geschiebemergel, Geschiebelehmschichten) nicht möglich. Die Einleitung wird den für das Plangebiet zulässigen Wert von 29 l/s nicht übersteigen. Dafür werden Stauraumkanäle (Fassungsvermögen mindestens 102 m³) und Drosseleinrichtungen vorgesehen. Durch Dachbegrünungen, Begrünung der Tiefgarage, wasser- und luftdurchlässige Befestigung der Wege, Zufahrten und der Stellplätze wird der Anteil des abzuleitenden Niederschlagswassers verringert und der Abfluss verzögert. Nachteilige Auswirkungen auf **Oberflächen- und Grundwasser** sind nicht zu erwarten.

Mit der geplanten Bebauung werden sich das **Stadtklima** und die lufthygienischen Verhältnisse des bereits baulich vorgeprägten Gebiets nicht wesentlich verändern. Das neue Wohnquartier wird gemäß Darstellung des Umweltatlas Berlin im bioklimatisch ungünstigen Siedlungsraum liegen. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen tragen zu einem ausgeglichenen Kleinklima bei.

Das **Landschafts- und Stadtbild** wird mit Realisierung der Planung aufgewertet, da das zuletzt brachgefallene, ungenutzte und nicht zugängliche Grundstück zu einem Wohnquartier mit einem mittleren Grünanteil entwickelt wird. Die Höhenentwicklung des Plangebietes vermittelt zwischen der 5-geschossigen Bebauung nördlich der Anne-Frank-Straße, der Gemeinbedarfseinrichtungen mit langgetreckten Reihenhauszeilen in zwei- bis viergeschossiger Bauweise am Mohnweg und den umliegenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

Ein Eingriff in das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** wird vermieden, da die Ruinen, die sich auf dem brachgefallenen Grundstück befanden, keinerlei Sachwert mehr besaßen. Die Bauhöhe des Gebäudebestandes wird beschränkt, wodurch unverträgliche Gebäudehöhen und -massen vermieden werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Bebauung und Nutzung angrenzender Gebiete werden ausgeschlossen.

III. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt, Grundzüge der Abwägung

1.1 Ziele der Planung, Grundzüge der Abwägung

Der Bebauungsplan soll der städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung des ehemaligen Gemeinbedarfsstandortes (Schule/Kita) dienen, eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Mit der Realisierung eines Wohnungsbauvorhabens auf einem bereits vorgenutzten innerstädtischen Grundstück wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem Vorrang von Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan trägt den verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Belangen Rechnung.

Insbesondere die folgenden Planungsziele bilden die Grundzüge der Abwägung:

- städtebauliche Neuordnung eines untergenutzten innerstädtischen Grundstücks,
- Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Areals,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Nutzung baulicher Potenziale auf vorgenutzten Flächen für den Wohnungsneubau unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur,
- Sicherung einer Kindertagesstätte als Unterlagerung des allgemeinen Wohngebiets und von Teilflächen für untergeordnete gewerbliche Nutzungen (Sicherung im Durchführungsvertrag),
- Sicherung einer öffentlichen Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr,
- Entwicklung und Sicherung einer begehbaren und begrünten privaten Grünfläche mit Kinderspielplatz entlang des Mohnwegs,
- Sicherung vernetzter heterogener Freiflächen innerhalb des Wohngebiets
- extensive Begrünung von Dachflächen,
- Nutzung von Photovoltaikanlagen zur nachhaltigen Energieversorgung.

1.2 Wesentlicher Planinhalt

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt auf Grundlage des geplanten Vorhabens (vgl. I.5 Kapitel Vorhaben) für das Grundstück Anne-Frank-Straße 6/10 die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt (Teilgebiete WA 1 und WA 2); Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 verpflichtet.

Das allgemeine Wohngebiet wird mit dem Ziel der Feinsteuerung in die Teilgebiete WA 1 und WA 2 gegliedert. Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 werden im 1. Vollgeschoss ausschließlich die allgemein zulässigen Anlagen für soziale Zwecke zugelassen.

Die im Bebauungskonzept (vgl. Kapitel I.5.2 Bebauungskonzept) vorgesehene Kubatur der Einzelbaukörper wird durch erweiterte Baukörperausweisung gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer baukörperbezogenen maximal zulässigen Grund- und Geschossfläche bestimmt, wobei Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen sind.

Die Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe erfolgt durch die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Höhe der Gebäudeoberkante jeweils als Höchstmaß.

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass 60 % der Grundstücksfläche mit Haupt- und Nebenanlagen einschließlich Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten über- bzw. unterbaut werden dürfen. Zugleich wird die Zulässigkeit von Stellplätzen und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten auf die zeichnerisch abgegrenzten Flächen beschränkt.

Für Teilbereiche werden aus städtebaulichen Gründen Abstandsflächen mit geringerer Tiefe festgesetzt.

Zum Schutz vor Verkehrslärm erfolgt die Festsetzung von Maßnahmen zum baulichen Schallschutz und zu Schallschutzgrundrissen bzw. besonderen Fensterkonstruktionen.

Aus städtebaulichen Gründen sowie zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden grünordnerische Festsetzungen zur Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragendächern und zur Begrünung von Dachflächen und der Dächer von Fahrradabstellanlagen getroffen. Zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie zur Gliederung der Stellplatzanlagen werden Festsetzungen für Baumpflanzungen aufgenommen. Es wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden in einem Teilbereich des allgemeinen Wohngebiets ein Mindestmaß der Dachfläche für die Installation von Solaranlagen auszubilden ist. Wege und Zufahrten sind nur wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

Eine öffentlich nutzbare private Grünfläche mit Kinderspielplatz wird entlang des Mohnwegs festgesetzt.

Zur Sicherung der öffentlichen Nutzbarkeit der Grün- und Spielflächen parallel zum Mohnweg und der Geh- und Radwegverbindung zwischen Anne-Frank-Straße und Mohnweg wurden entsprechende Rechte durch Baulasteintragung vom 19.12.2023 im Baulastenverzeichnis von Berlin-Treptow bereits gesichert.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-56 VE ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar (vgl. Kapitel I.3.2 Flächennutzungsplan).

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung einer ursprünglich durch eine Grundschule und eine Kindertagesstätte genutzte Fläche für den Wohnungsbau. Diese Zielstellung wurde im Rahmen des Verhandlungsverfahrens mit Lösungsvorschlägen unter Auswahl einer Vorzugsvariante weiterentwickelt und bildet die Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan (vgl. Kapitel I.5 Vorhaben).

Entsprechend der Zielstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (Teilgebiete WA 1 und WA 2) festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 1.1
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Eine städtebauliche Verträglichkeit von Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, soweit diese der Versorgung des Gebietes dienen, kann mit der Entwicklung eines städtischen Wohnquartiers ohne Weiteres angenommen werden. Dies gilt auch für die dem Wohnen untergeordneten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltungen wird eine einzelfallbezogene Prüfung der Wohngebietsverträglichkeit im Rahmen der gesetzlichen Ausnahmeregelung als erforderlich erachtet, da mit diesen Nutzungen ein erhöhter Kunden- und Besucherverkehr verbunden sein kann.

Tankstellen fügen sich aufgrund ihrer verkehrserzeugenden Funktion und dem damit verbundenen nachbarschaftlichen Störpotenzial für die angestrebte Wohnnutzung nicht in das geplante Wohnquartier noch in dessen nähere Umgebung ein, die gleichermaßen durch Wohnnutzung geprägt ist. Tankstellen sind in ausreichender Zahl in der Umgebung des Plangebiets entlang der Hauptverkehrsstraßen Adlergestell (Bundesstraße 96a) im Nordosten, der Waltersdorfer Chaussee im Südwesten und der der Straße Am Seegraben (Bundesstraße 96a) vorhanden. Dies sind im Einzelnen folgende Tankstellenstandorte:

- Tankstelle an der Waltersdorfer Chaussee 24 in der Gemeinde Schönefeld (2,7 km)
- Tankstelle an der Schützenstraße 11 in der Gemeinde Schönefeld (2,9 km)
- Tankstelle an der Rudower Chaussee 44, Ortsteil Adlershof (3,2 km)
- 4 Tankstellen entlang des Adlergestells, Ortsteile Altglienicke, Adlershof und Bohnsdorf (3,2 km bis 4,6 km)

Gartenbaubetriebe weisen einen hohen Flächenbedarf auf, der zu einer spürbaren Reduzierung von Flächen führen würde, die dann dem dringend benötigten Wohnungsbau entzogen wären. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sollen daher nicht zugelassen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 1.2
Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind im 1. Vollgeschoss ausschließlich die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen sozialen Einrichtungen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO

In dem Gebäude im Kreuzungsbereich Ortolfstraße und Anne-Frank-Straße ist gemäß Bebauungskonzept (vgl. Kapitel I.5.2, Haus 1) die Unterbringung einer Kindertagesstätte im 1. Vollgeschoss vorgesehen. Durch den geplanten Kitastandort werden die durch das Wohnungsbauvorhaben neu entstehenden Bedarfe an Kitaplätzen gedeckt. Auf den rückwärtigen Freiflächen können die notwendigen Spiel- und Freiflächen untergebracht werden. Durch den Ausschluss sonstiger allgemein zulässiger Nutzungen sowie ausnahmsweise zulässiger Nutzungen wird sichergestellt, dass dieser Standort nicht durch andere Arten von Nutzungen in Anspruch genommen wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Zulässige Grund- und Geschossfläche

Das Bebauungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplans soll einzelbaukörperbezogen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert werden. Daher wird die zulässige Grund- und Geschossfläche für jeden Einzelbaukörper gesondert festgesetzt. In der Summe ergibt sich eine Grundfläche von 9.855 m² und eine Geschossfläche von 51.045 m². Die sich aus der Summe der zulässigen Grundflächen in Verbindung mit der Grundstücksgröße ergebende Grundflächenzahl ergibt eine GRZ von 0,36. Aus der Summe der zulässigen Geschossflächen ergibt sich rechnerische eine GFZ von 1,89. Hinsichtlich der Grundflächenzahl werden die Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete von 0,4 eingehalten. Bezogen auf die Geschossflächenzahl erfolgt dagegen eine Überschreitung der Orientierungswerte von 1,2 um den Wert 0,69.

Tabelle 14: Baukörperbezogene Grund- und Geschossfläche

Nummer des Baukörpers gemäß Bebauungskonzept (Abbildung 3), Kapitel I.5.2	Grundfläche in m²	Geschossfläche in m²
Haus 1	1.015	5.210
Haus 2	886	5.070
Haus 3	454	2.975
Haus 4	886	5.070
Haus 5	454	2.975
Haus 6	886	5.070
Haus 7	454	2.975
Haus 8	865	4.125
Haus 9	448	1.700
Haus 10	886	4.225
Haus 11	448	1.700
Haus 12	886	4.225
Haus 13	448	1.700
Haus 14	839	4.025
Summe insgesamt	**9.855**	**51.045**

Die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche ist erforderlich bzw. es kann die Geschossfläche nicht unmittelbar in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse reguliert werden, da gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen sind (siehe hierzu auch S. 114, „Ausgleichende Maßnahmen und Umstände“ vorletzter Absatz).

3.2.2 Überschreitung der Orientierungswerte für die Geschossflächenzahl

Gemäß § 17 BauNVO sind Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgelegt. Die für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 insgesamt rechnerisch ermittelte GRZ von 0,36 liegt unter dem Orientierungswert von 0,4 für allgemeine Wohngebiete. Die errechnete GFZ von 1,89 hingegen überschreitet den Orientierungswert von 1,2 für allgemeine Wohngebiete.

Zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 5. September 2022 bis einschließlich 5. Oktober 2022 galt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), in der nunmehr die o.g. Orientierungswerte anstelle der ehemals verbindlichen

Obergrenzen der BauNVO (a.F.) festgelegt sind. Der § 17 Abs. 2 BauNVO (a.F.) ermöglichte allerdings ein Überschreiten der verbindlichen Obergrenze aus städtebaulichen Gründen, wenn durch Maßnahmen sichergestellt wurde, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (Ausgleichsnachweis). Obwohl dieser Ausgleichsnachweis für die Überschreitung von Orientierungswerte nicht mehr erforderlich ist, wurde sich im Sinne und zum Ziel einer nachhaltigen Entwicklung auch bei diesem Wohnungsbauvorhaben streng an den ehemaligen rechtlichen Grundlagen orientiert. Bei dem planungsrechtlich zu sichernden Wohnungsbauvorhaben erfolgt die Überschreitung der GFZ aus städtebaulichen Gründen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

Vorliegen städtebaulicher Gründe

Auf dem Berliner Wohnungsmarkt sind seit einiger Zeit deutliche Engpässe zu verzeichnen. Um die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu verbessern, hat der Senat u. a. mit Rechtsverordnungen zur Kappungsgrenze für Mietsteigerungen bei bestehenden Mietverhältnissen, zum Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum und mit der Mietenbegrenzungsverordnung bereits mietpreisdämpfende Maßnahmen ergriffen. Weitere wohnungspolitische Maßnahmen waren der Erlass vom 13. August 2013, der für ganz Berlin eine Kündigungssperrfrist von zehn Jahren nach Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung und anschließender Veräußerung vorsieht, diverse Verordnungen für die Ausweisung sozialer Erhaltungsgebiete sowie der Erlass der Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuchs (Angespannter-Wohnungsmarkt-Verordnung - AWohnV).

Die AWohnV eröffnet nach § 201a Satz 2 BauGB die Anwendbarkeit verschiedener Instrumente zur Erleichterung und Förderung des Wohnungsbaus. Dazu zählen im Einzelnen die Möglichkeit zur Begründung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts an bestimmten brachliegenden oder unbebauten Grundstücken, die erleichterte Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans und die erleichterte Anwendbarkeit städtebaulicher Gebote, insbesondere des Baugebots. Damit soll das Potential für dämpfende Wirkungen auf die Entwicklungen der Mietpreise ausgeschöpft werden, dass in einer Steigerung der auf dem Markt angebotenen Mietwohnungen liegt.

Der nach dem Zwischenbericht zum Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (vgl. Kapitel I.3.4.1) erwartete Bedarf lässt sich jedoch nur durch die Schaffung neuen Wohnraums decken. Deshalb ist die Aktivierung von Wohnbauflächenpotenzialen in allen Berliner Bezirken von zentraler Bedeutung. Im Ortsteil Altglienicke wird ein Bevölkerungszuwachs von 10 bis 15 % im Zeitraum von 2015 bis 2030 prognostiziert. Angesichts eines begrenzten Wohnungsangebots führt die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum auch im Ortsteil Altglienicke zu einer weiteren Anspannung des Wohnungsmarktes und in der Folge zu Mietpreissteigerungen und langfristigen Verdrängungsprozessen. Auf dem Vorhabengrundstück Anne-Frank-Straße 6-10 besteht nunmehr die Möglichkeit, der hohen Nachfrage durch die Schaffung neuen Wohnraums im Rahmen der Innenentwicklung Rechnung zu tragen.

Das Vorhaben wird auf einer ursprünglich als Gemeinbedarfsstandort genutzten Fläche realisiert, die aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Strukturen als integrierter Standort zu bezeichnen ist. Zu den vorhandenen städtebaulichen Strukturen im Umfeld des Plangebietes zählen das ausgebaute öffentlichen Straßennetz, die vorhandene Medienerschließung, Einrichtungen sozialer Infrastruktur (Kita Ortolfstraße 95, Grundschule am Mohnweg) sowie Einrichtungen für den täglichen Bedarf (Discounter in einem Umkreis von 500 m sowie Vollsortimenter im Umkreis von 1 km).

Aufgrund der Weiterentwicklung dieses Standortes und der hohen Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen kann die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Damit wird eine konsequente und nachhaltige Weiterentwicklung der Stadtstruktur verfolgt, dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen und sparsam mit Grund und Boden umgegangen.

Städtebaulich erforderlich ist die Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO auch deshalb, um die planerische Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs, der im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens mit Lösungsvorschlägen durch eine Prüfkommission ausgewählt worden ist (vgl. Kapitel I.4), zu gewährleisten. Der städtebauliche Entwurf, der zugleich die Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bildet, sieht eine Wohnbebauung mit vier- und fünfgeschossigen Einzelbaukörpern im südlichen Teilgebiet sowie fünf-, sechs- und siebengeschossigen Einzelbaukörpern im nördlichen Teilgebiet vor. Die Grundstücksfreiflächen sind durch ein Netz von miteinander verbundenen Freiräumen mit vielfältigen Sichtbeziehungen geprägt.

In der Höhenentwicklung besteht bisher ein offensichtlicher Bruch zwischen der Bebauung nördlich der Anne-Frank-Straße und den Eigenheimen östlich des Nelkenwegs sowie südlich und südöstlich des Mohnwegs. Durch das geplante Wohnungsbauvorhaben wird dieser Bruch durch die Abstaffelung der Gebäudehöhen nach Süden hin abgeschwächt.

Abbildung 6: Schwarzplan mit Umgebungsbebauung

Quelle: Zoomarchitekten, Nummerierung durch Büro Plan und Praxis

Die geplante Bebauung übernimmt in Höhe und Bebauungstypologie eine vermittelnde Funktion zwischen der

- städtisch geprägten fünfgeschossigen blockrandartigen Bebauung nördlich der Anne-Frank-Straße (Nr. 1),
- der drei- bis viergeschossigen Reihenhausbebauung und des dreigeschossigen Solitärs (Grundschule) südöstlich des Mohnwegs (Nr. 3)
- sowie der offenen ein- bis zweigeschossigen Einzelhausbebauung östlich des Nelkenwegs und südwestlich des Mohnwegs (Nr. 2).

Aufgrund ihrer geringeren Geschosshöhen überschreiten die geplanten siebengeschossigen Baukörper die Traufoberkante der fünfgeschossigen Wohngebäude nördlich der Anne-Frank-Straße nur geringfügig um 1,0 m, die fünf- bis sechsgeschossigen Baukörper liegen bereits darunter.

Ausgleichende Maßnahmen und Umstände

Die Festsetzungen sehen ein kompakt gestaltetes Wohngebiet mit Tiefgarage vor, in der ein Großteil der Pkw-Stellplätze untergebracht werden. Eine umfangreichere Flächeninanspruchnahme wird damit vermieden. Die städtebauliche Gestaltung führt zu einer Unterschreitung des Orientierungswertes gemäß § 17 BauNVO für die rechnerisch ermittelte Grundflächenzahl GRZ (überbaubare Grundflächen), während die Orientierungswerte bezüglich der GRZ für Haupt- und Nebenanlagen und der Geschossflächen (GFZ) überschritten werden.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Bepflanzung der Freiflächen des Baugebiets mit Bäumen getroffen, die als ausgleichende Maßnahmen im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO (a.F.) zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus werden die Dächer von Tiefgaragen in die Begrünungsverpflichtung der Grundstücksfreiflächen mit einbezogen und Regelungen zur Erdüberdeckung aufgenommen, so dass eine zusammenhängende und nachhaltige Bepflanzung dieser Flächen möglich ist. Durch die Errichtung von Tiefgaragenstellplätzen werden die Voraussetzungen für ein hochwertiges Grün- und Freiflächenkonzept geschaffen, bei dem optische Störwirkungen durch oberirdische Stellplatzanlagen vermieden werden. Für die Dachflächen der Gebäude und Fahrradabstellanlagen wird ein extensiv zu begrünender Dachflächenanteil festgesetzt, der den Wasserrückhalt auf den Dachflächen verbessern und klimatisch entlastend wirken soll. Durch Grünfestsetzungen einschließlich Pflanzliste wird ein ökologischer Mindeststandard bei der Begrünung der Grundstücksfreiflächen gesichert. Zudem sollen somit hochwertig gestaltete Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohnerschaft gesichert werden.

Die auf dem Vorhabengrundstück nördlich des Mohnwegs geplante begehbare und begrünte Fläche mit Kinderspielplatz innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grün- und Spielfläche“ wirkt sich ebenfalls ausgleichend auf das Nutzungsmaß im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO (a.F.) aus. Die öffentlich nutzbaren Spielplatz- und Freiflächen stellen ein über die Anforderungen der Bauordnung hinausgehendes öffentlich nutzbares Freizeit- und Erholungsnutzungsangebot für die neue Bewohnerschaft dar.

Durch Festsetzung wird geregelt, dass die Flächen von Nichtvollgeschossen auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen sind. Hierdurch ist eine Realisierung von Nichtvollgeschossen (z.B. in Staffel- oder Dachgeschossen) nur unter entsprechendem Verzicht auf Ausnutzung der zulässigen Geschossfläche in den darunterliegenden Vollgeschossen möglich. Durch diese Regelung sollen vor dem Hintergrund der bereits hohen Verdichtung weitere Verdichtungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden, so dass die Festsetzung als ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO (a.F.) zu berücksichtigen ist

Ebenfalls als ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO (a.F.) ist anzuführen, dass zur Entlastung der privaten Freiflächen eine Unterbringung des mehrheitlichen Anteils des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen erfolgt. Hierdurch werden Grundstücksfreiflächen von Verkehr entlastet und die Wohnruhe gefördert.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Eine Nutzungsmaßüberschreitung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO (a.F.) setzt zunächst voraus, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen kann davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Hierbei sind die relevanten Schutzgüter des Abstandsflächenrechts wie Belichtung und Besonnung, der erforderliche Sozialabstand und der Brandschutz beachtlich. Im Falle der Unterschreitung der

Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln ist dieser Umstand in Bezug auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts zu prüfen.

Durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet werden keine Abstandsflächenverkürzungen begründet. Eine Abstandsflächenverkürzung erfolgt lediglich durch einige der geplanten Balkone innerhalb der nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO festgesetzten Abgrenzungen des Umfangs von Abweichungen, für die aufgrund ihrer baulichen Tiefe keine abstandsrechtliche Privilegierung nach BauO Bln gilt. Die Balkone werden nur vorübergehend als Außenwohnbereiche genutzt. Eine eingehende Prüfung ergab, dass auch in diesen Bereich die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Die Beurteilung hinsichtlich der Besonnungssituation führte zu dem Ergebnis, dass 95 % der Wohneinheiten mit Balkon, die an die Fassaden mit Abstandsflächenunterschreitungen grenzen, eine Mindestbesonnungsdauer von 2 Stunden zur Tagundnachtgleiche aufweisen. Hiermit ist gemäß OVG Berlin (Beschluss vom 27.10.2004 – 2 S 43.04) festzustellen, dass in der vorliegenden Situation kein städtebaulicher Missstand hinsichtlich Besonnung durch Unterschreitung der Abstandsflächen hervorgerufen wird.

Auch war auszumachen, dass ca. 60 % aller an die Fassaden mit Abstandsflächenunterschreitung angrenzenden Wohneinheiten die Kriterien der DIN 5034-1 zur Tagundnachtgleiche und 84 % der Wohneinheiten am Winterstichtag am 17. Januar sogar vollumfänglich erfüllen.

Für einige wenige Wohneinheiten, die eine geminderte Besonnung von weniger als 2 Stunden zur Tagundnachtgleiche bzw. 1 Stunde am Winterstichtag aufweisen, wurde die Tageslichtsituation eingehender untersucht. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurde die Tageslichtsituation im 1. Vollgeschoss für die nordöstliche Wohnung von Haus 5 und die nordwestliche Wohnung von Haus 10 mittels Simulationsberechnung geprüft und im Ergebnis eine ausreichende Helligkeit festgestellt.

Auch die sonstigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wie Belüftung, Sozialabstand und Wohnfrieden sowie der Brandschutz können gewahrt bleiben (vgl. Kapitel III.4.1.1).

Für die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse von besonderer Relevanz ist darüber hinaus die Lärmbelastung. Zum Schutz vor Verkehrslärm erfolgt die Festsetzung von Maßnahmen zum baulichen Schallschutz und zu Schallschutzgrundrissen bzw. besonderen Fensterkonstruktionen. Ein durch Schallimmissionen das Wohnen beeinträchtigender Transformator im Geltungsbereich wird räumlich verlagert und durch einen schallverträglichen ersetzt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Weitere Voraussetzung für eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO (a.F.) aus städtebaulichen Gründen ist die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO (a.F.) sollen bei Überschreitung der Obergrenzen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Im Bebauungsplan werden hierzu verschiedene Festsetzungen zur Baum- und Strauchpflanzungen, zur Dachbegrünung, zur Überdeckung und Begrünung der Tiefgarage und zur Verwendung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus von Wegen getroffen. Auf dem Vorhabengrundstück verbleibt ein Mindestanteil an unversiegelter Fläche, welcher für eine hochwertige Freiflächengestaltung zur Verfügung steht. Relevante nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich, wie im Umweltbericht (vgl. Kapitel II.2.4.3) dargelegt wird, durch die Überschreitung der Nutzungsmaße bei einer Realisierung der Planung nicht.

3.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß, Höhe der baulichen Anlagen

Das Bebauungskonzept des Vorhabens (vgl. Abbildung 3, Kapitel I.5.2) sieht eine differenzierte Geschossigkeit für die Einzelbaukörper vor, die insgesamt von der Anne-Frank-Straße zum Mohnweg hin abnimmt. In Ost-West-Richtung bleibt die Geschossigkeit dagegen im stetigen Wechsel der zwei dominanten Geschossigkeiten ausgeglichen. Durch die ergänzende Festsetzung der Gebäudehöhen ist sichergestellt, dass die mit der gestaffelten Geschossigkeit angestrebte Wirkung auch wirklich erzielt und zugleich präzisiert wird. Zudem trägt die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe von Oberkanten dazu bei, dass trotz teilweise höherer Geschossigkeit der Plangebäude im Vergleich zur Umgebungsbebauung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermieden werden.

Entlang der Anne-Frank-Straße ist eine Bebauung mit abwechselnd sechs und sieben Vollgeschossen, im Kreuzungsbereich Anne-Frank-Straße/Nelkenweg mit fünf Vollgeschossen vorgesehen. Die siebengeschossigen kubusförmigen Baukörper (Häuser 3, 5, 7) bilden einerseits städtebauliche Akzentuierungen, treten aber zugleich aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Grundfläche weniger dominant in Erscheinung und nehmen sich somit im Ortsbild zurück. Mit der abgestuften Höhe des Wohngebäudes am Nelkenweg auf fünf Vollgeschosse (Haus 8) wird eine Abstaffelung hin zur angrenzenden Einfamilienhausbebauung am Nelkenweg angestrebt.

Auf der Südseite des Plangebietes sieht das Bebauungskonzept einen Wechsel von vier- und fünfgeschossiger Bebauung vor. Hier herrscht das umgekehrte Prinzip, dass die kleineren kubusförmigen Gebäudetypen (Häuser 9, 11, 13) die geringere Geschossigkeit aufweisen. Hierdurch sollen sie die Funktion eines Übergangstyps vom Geschosswohnungsbau hin zu den angrenzenden Wohntypologien des dreigeschossigen Stadthauses und des drei- und viergeschossigen Reihenhauses bilden bzw. gegenüber der Einfamilienhausbebauung vermittelnd wirken.

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse erfolgt baukörperbezogen gemäß § 12 BauGB i. V. m § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als Höchstmaß gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO.

Die verbindlichen Regelungen zur Geschossigkeit werden ergänzt durch eine baukörperbezogene Höhenfestsetzung der Gebäudeoberkanten gemäß § 12 BauGB i. V. m § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als Höchstmaß gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die im Bebauungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplans angestrebten Gebäudekubaturen und die Höhenstaffelung umgesetzt werden (vgl. Kapitel I.5 Vorhaben), gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden und das Ortsbild

berücksichtigt wird. Bezugshöhe der Höhenfestsetzung ist Normalhöhennull (NHN) im System DHHN 2016 in Metern (m). Zur besseren Lesbarkeit wird auf den Zusatz „im System DHHN 2016“ verzichtet.

Das Gelände steigt von Westen nach Osten hin an. Die Geländehöhe ist im Kreuzungsbereich Anne-Frank-Straße/Ortolfstraße mit 44,65 Metern (m) über NHN am niedrigsten und steigt in östlicher Richtung um bis zu 2,15 m auf maximal 46,80 m über NHN im Bereich Nelkenweg an.

In der nachfolgenden Tabelle werden für die einzelnen Baukörper die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, die Geländehöhe, die Höhe der Gebäudeoberkante über dem Gelände sowie die maximal zulässige Gebäudeoberkante über NHN zusammenfassend aufgeführt:

Tabelle 15: Baukörperbezogene Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen

Nummer des Baukörpers gemäß Bebauungskonzept (Abbildung 3, Kapitel I.5.2)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Geländehöhe in Metern (m) über NHN	Gebäudeoberkante (OK) in Metern (m) über Gelände	Festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) in Metern (m) über NHN als Höchstmaß
Haus 1	VI	44,65	18,35	63,00
Haus 2	VI	45,00	17,90	62,9
Haus 3	VII	45,20	20,80	66,00
Haus 4	VI	45,60	17,90	63,50
Haus 5	VII	45,95	20,80	66,75
Haus 6	VI	46,8	17,90	64,70
Haus 7	VII	46,5	20,80	67,30
Haus 8	V	46,75	15,00	61,75
Haus 9	IV	44,65	12,10	56,75
Haus 10	V	45,20	15,00	60,20
Haus 11	IV	45,45	12,55	58,00
Haus 12	V	45,45	15,45	60,90
Haus 13	IV	46,00	12,1	58,10
Haus 14	V	46,00	15,00	61,00

3.2.4 Ermittlung der zulässigen Geschossfläche

Textliche Festsetzung Nr. 2.1

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Die Berliner Bauordnung sieht für Staffelgeschosse und Geschosse in Dachräumen unter bestimmten Voraussetzungen vor, dass diese nicht als Vollgeschoss gelten. Gemäß § 2 Abs. 12 BauO Bln sind ein gegenüber den Außenwänden zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und Geschosse im Dachraum nur dann Vollgeschosse, wenn sie

eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses haben.

Aufgrund dieser so genannten Privilegierung könnten über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus Staffelgeschosse und Geschosse in Dachräumen erreichtet werden, die keine Vollgeschosse sind. Zur Sicherstellung der Umsetzung des Bebauungskonzeptes des Vorhaben- und Erschließungsplans soll daher gemäß § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO festgesetzt werden, dass bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen mitzurechnen sind. Hierbei sind die dazugehörigen Treppenräume einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Die Festsetzung trägt dazu bei, dass trotz höherer Geschossigkeit der Planung als die der Umgebung und eines dadurch bedingten hohen Nutzungsmaßes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden, das Ortsbild berücksichtigt und eine weitere Verdichtung vermieden wird.

Somit wäre eine Inanspruchnahme der Privilegierung nur auf Kosten der zulässigen Geschossfläche der darunterliegenden Vollgeschosse möglich.

3.2.5 Abweichende Bestimmungen zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Textliche Festsetzung Nr. 2.2
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB i. V m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v. H. überschritten werden. Die zulässige Grundfläche bzw. die sich rechnerisch ergebende GRZ von 0,36 dürfte demnach durch die Grundflächen der zuvor genannten baulichen Anlagen lediglich bis zu einer GRZ von maximal 0,54 überschritten werden.

Der Flächenbedarf des Vorhabens für Haupt- und Nebenanlagen übersteigt den vorgenannten Wert.

Die aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum im Ortsteil Altglienicke angestrebte städtebauliche Verdichtung und die damit verbundene Überschreitung der Orientierungswerte für die Geschossflächenzahl (vgl. Kapitel III.3.2.2) bedingt auch einen erhöhten Bedarf an Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und an sonstigen Nebenanlagen.

Neben den Anforderungen an die Ausstattung von Nebenanlagen wie Fahrradabstellanlagen und Sammelanlagen für private und gewerbliche Abfälle, die bereits aufgrund anderer Rechtsvorschriften auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen werden müssen, erhöht sich der Grad der Versiegelung zusätzlich durch Terrassenflächen. Durch letztere können Wohnungen mit zusätzlichen Außenwohnbereichen ausgestattet, ein Bezug zum Freiraum hergestellt und die Wohnqualität erhöht werden.

Um die durch Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten in Anspruch genommene Fläche auf ein Mindestmaß zu reduzieren, wurde im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes die Verfügbarkeit und die lagebedingte Nachfrage nach alternativen Mobilitätsformen geprüft. Im Ergebnis wurde für die Abschätzungen der Nutzergruppen der Bewohnenden und der Gäste ein MIV-Anteil von 44 % als erforderlich angesehen.

Zusammengenommen ergeben sich hieraus Flächenbedarfe, die insgesamt eine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO umfassen, die einer GRZ von 0,65 entspricht. Die durch Haupt- und Nebenanlagen über- bzw. unterbaute Fläche beträgt 17.503 m².

Die durch das Vorhaben bedingte Bodenversiegelung liegt leicht über dem Wert, der sich bei Ausschöpfung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 0,4 i. V. m. § 19 Abs. 2 BauNVO ergäbe (0,6).

Die mit der Versiegelung einhergehenden Beeinträchtigungen von Umweltbelangen, insbesondere des Schutzgutes Boden sind unerheblich, da die Neuversiegelung auf den Böden des alten Gebäude- und Wegebestands oder auf Böden erfolgt, die durch die Vornutzungen bereits stark anthropogen überprägt sind.

Mit der Erhöhung der Versiegelung geht ein höherer Oberflächenabfluss einher. Diesem wird durch Maßnahmen der Abflussvermeidung wie der Dachbegrünung von Gebäuden, Tiefgaragen und Fahrradabstellanlagen sowie dem Bodenaustausch im Bereich der wasserdurchlässigen Pflasterflächen begegnet.

Die grundlegenden klimatischen Eigenschaften des bereits klimatisch belasteten Siedlungsraumes werden sich nicht erheblich verändern.

Negative Auswirkungen hinsichtlich des Bioklimas ergeben sich durch die Baukörper und die versiegelten Flächen im Plangebiet, die zum einen zu einer Aufheizung der Flächen und zu Wärmespeicherung beitragen, zum anderen aber auch die Luftströme im Plangebiet verändern. Erheblich vermindert werden diese Auswirkungen durch die Begrünung der Tiefgarage, der Dachflächen und der Fahrradabstellanlagen. Maßnahmen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern wird sich ebenfalls positiv auf die bioklimatische Belastung auswirken. Die festgesetzten Begrünungen der Tiefgarage und der Dächer leisten einen Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf der Fläche, dass bei Verdunstung zu einer Abkühlung beiträgt. In der Summe ist anzunehmen, dass es nicht zu einer erheblichen Verschlechterung der bioklimatischen Belastung kommen wird.

Die erhöhte Versiegelung führt zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen sonstiger öffentlicher Belange gemäß Planungsleitlinien nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 6 und 8 bis 13 BauGB (vgl. Kapitel IV.4). Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

3.2.6 Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen

Textliche Festsetzung Nr. 2.3
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten (OK) zulässig, wenn sie in einem Neigungswinkel von maximal 38° von der Baugrenze zurückbleiben.

Darüber hinaus können einzelne Dachaufbauten wie Treppenräume, Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und sonstige technische Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen bis zu einer Grundfläche von je 10 m² je Dachaufbau und bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) ohne Anrechnung auf die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 38° von der Baugrenze zurückbleiben.

Rechtsgrundlage in Anlehnung an: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO

Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplanung ist auf den Dachflächen der Wohngebäude entlang der Anne-Frank-Straße vorgesehen, mindestens 2.000 m² der Fläche für die Installation von Solaranlagen vorzuhalten. Für Solaranlagen erfolgt zur Förderung des Klimaschutzes und der Einsparung fossiler Energien eine Privilegierung hinsichtlich des Nutzungsmaßes. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen soll für Solaranlagen unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass diese eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten und in einem Winkel von maximal 38° von der Baugrenze zurücktreten. Hierdurch ist gewährleistet, dass eine Einsehbarkeit der Anlagen von den unmittelbar angrenzenden Flächen im öffentlichen Straßenraum der Anne-Frank-Straße Straße in relevantem Umfang vermieden werden kann und Beeinträchtigungen des Ortsbildes ausgeschlossen werden können.

Darüber hinaus können für Aufzugsanlagen, Treppenräume, Lüftungsanlagen und sonstige technische Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen im Einzelfall bis zu einer Grundfläche je Dachaufbau von maximal 10 m² und bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante ohne Anrechnung auf die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse zugelassen werden. Durch die auf den Einzelfall bezogene Regelung wird sichergestellt, dass die genannten Aufbauten und Anlagen keine zusätzlichen Abstandsflächen erzeugen, sich durch die Rückstaffelung dem den Wohngebäuden optisch unterordnen und von den jeweils gegenüberliegenden Straßenseiten nicht in relevantem Umfang einsehbar sind.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Das Bebauungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplans sieht eine Kombination der C- und kubusförmigen Baukörpertypen durch Drehung und Spiegelung vor, sodass sich ein heterogenes Geflecht an Plätzen, Höfen, Wohnwegen und Wohnstraßen ergibt. Um dieses System zu sichern, ist eine exakte Bestimmung der Lage und Kubatur der Wohngebäude im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich.

Gemäß dieser Zielsetzung erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch zeichnerische Festsetzung eines durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO allseitig umfassten Baukörpers.

Textliche Festsetzung Nr. 3.1
Für die baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 kann ausnahmsweise ein Vortreten von Balkonen bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden, sofern der Anteil der Balkone, die die Baugrenze überschreiten, insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nimmt. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

Aufgrund der im Bebauungskonzept angestrebten Ausstattung der Wohnungen mit 2,0 m tiefen Balkonen kann eine der Bedingungen für eine abstandsflächenrechtliche Privilegierung gemäß § 6 Abs. 6 BauO Bln, der zufolge Vorbauten nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten dürfen, nicht erfüllt werden. Hierdurch wäre die Bedingung für die Geringfügigkeit des Vortretens vor die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nicht mehr erfüllt, da diese hier an eine abstandsflächenrechtliche Privilegierung gemäß § 6 Abs. 6 Nr. 2a) BauO Bln gebunden ist.

Für die Fassaden, an denen Balkone vorgesehen sind, wird daher gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 Satz 3 BauNVO textlich festgesetzt, dass ein Vortreten von Balkonen vor die Baugrenze in einem bestimmten Umfang zulässig ist. Von dieser Regelung sollen auch teilweise oder vollständig geschlossene Balkone wie Wintergärten nicht ausgeschlossen werden.

Der Umfang von Abweichungen wird durch die Bedingung bestimmt, dass der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenze überschreiten, insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen darf. Diese Einschränkung entspricht der zweiten wesentlichen Voraussetzung einer abstandsflächenrechtlichen Privilegierung gemäß § 6 Abs. 6 Nr. 2a) BauO Bln. Der zulässige Umfang von Abweichungen umfasst auch solche Fälle, in denen hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.

Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Vorbauten die Fassadengestaltung nicht dominieren. Zur Lagebestimmung der textlichen Festsetzung wird durch eine gestrichelte Baugrenze der Umfang von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zeichnerisch festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 4.1
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 beträgt in den folgenden Bereichen das Maß der Tiefe der Abstandsflächen 0,3 H entlang der Linien

- A1-A2,
- C1-C2,
- D1-D2,
- E1-E2,
- F1-F2,
- G1-G2,
- H1-H2,

sowie 0,35 H entlang der Linien

- A3-A4,
- B1-B2,
- E3-E4,
- H3-H4.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i. V m. § 6 Abs. 5 BauO Bln

In bestimmten Bereichen verursachen die Vorbauten eine Überlagerung der Abstandsflächen mit den gegenüberliegenden Fassaden. Ohne Vorbauten käme es zu keinen Überlagerungen der Abstandsflächen. Und im Fall einer Verwendung von Vorbauten mit Bauteiltiefen von maximal 1,50 m blieben die Abstandsflächen der Vorbauten außer Betracht. Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes ist jedoch die Ausstattung der Wohnungen mit großzügig dimensionierten Balkonen mit Standardtiefen von über 1,50 m. Auch eine Ausführung als Wintergarten soll nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Um eine Überlagerung der Abstandsflächen zu vermeiden, werden für die betroffenen Bereiche geringere Abstandsflächentiefen von 0,35 H bzw. 0,3 H festgesetzt. Die mit der Unterschreitung von Abstandsflächen einhergehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts wurden eingehend geprüft und in die Abwägung eingestellt (vgl. Kapitel II.2.4.2 und III.4.1.1).

3.4 Weitere Arten der Nutzung

3.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Auf dem Nelkenweg befindet sich im Verkehrsabschnitt zwischen Mohnweg und Anne-Frank-Straße ein einseitiger straßenbegleitender Gehweg lediglich im östlichen Seitenraum.

Das westlich dieses Straßenabschnitts gelegene Vorhabengrundstück ist bislang unbebaut. Gemäß Vorhabenplanung erfolgt die Errichtung eines Wohngebäudes unmittelbar westlich des Nelkenwegs. Bezogen auf das gesamte Plangebiet entstehen gemäß Vorhabenplanung 583 neue Wohneinheiten für rd. 1.300 Einwohnerinnen und Einwohner. Dies führt zu einer Zunahme des Fußverkehrs auch auf dem Nelkenweg, wenngleich eine Zuwegung vom Nelkenweg zum angrenzenden Plangebäude nicht vorgesehen ist und die Wegebeziehungen sich nicht auf das südöstlich angrenzende Stadtgebiet, sondern auf den in der Ortolfstraße befindlichen ÖPNV-Standort konzentrieren werden.

Das Land Berlin ist gemäß § 7 BerlStrG als Straßenbaulastträger dazu verpflichtet, die öffentlichen Straßen „so zu bauen, zu unterhalten, zu erweitern, zu verbessern oder zu ändern, dass sie dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis genügen“. Die zu § 7 BerlStrG erlassenen Ausführungsvorschriften bestimmen in Konkretisierung der vorbezeichneten Verpflichtung, dass „straßenbegleitende Gehwege grundsätzlich auf beiden Seiten der Fahrbahn anzulegen sind und lediglich bei einseitiger Bebauung und bei anbaufreien Straßen ein einseitiger Gehweg genügt (ABl. Nr. 15 vom 28.03.2008, S. 764).

Entsprechend den Ausführungsvorschriften und aufgrund der planbedingten Zunahme des Fußverkehrs führt das Vorhaben dazu, dass der bestehende einseitige straßenbegleitende Gehweg im Nelkenweg nicht mehr ausreicht und ein Gehweg auf der westlichen Straßenseite errichtet werden muss.

Daher soll der rd. 27 m lange Abschnitt des Vorhabengrundstücks (Flurstück 3896) am Nelkenweg in einer für die Errichtung eines öffentlichen Gehwegs erforderlichen Tiefe von 3 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden.

3.4.2 Flächen für Nebenanlagen

Textliche Festsetzung Nr. 5.1
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten ausschließlich innerhalb der für diese zeichnerisch abgegrenzten Flächen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 BauGB i. V m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Das Bebauungs- und Verkehrskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplans beruht auf der Annahme, dass die Erschließung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze ausschließlich von der Ortolfstraße und der Anne-Frank-Straße erfolgt. Die Auswirkungen des Erschließungskonzepts auf den umliegenden Verkehr sowie die damit einhergehenden Mehrbelastungen durch Verkehrslärm wurden eingehend untersucht. Eine verkehrliche Erschließung durch den MIV über den Mohnweg wurde dagegen nicht in Erwägung gezogen, da Konflikte mit der Schulnutzung am Mohnweg von vorneherein vermieden werden sollten.
Die Lage der Tiefgarage und der Stellplatzanlagen wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret festgelegt und im Freiflächenplan kleinräumig mit den sonstigen Freiflächenfunktionen abgestimmt. Daher soll durch textliche Festsetzung bestimmt werden,

dass Stellplätze und Tiefgaragen ausschließlich auf den zeichnerisch abgegrenzten Flächen für Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TGa 1) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig sind.
Mit der Festsetzung der Fläche für Tiefgaragen „TGa 1“ wird sichergestellt, dass Tiefgaragen mit nicht mehr als einem Tiefgaragengeschoss errichtet werden.

3.5 Immissionsschutz/Klimaschutz

3.5.1 Klimaschutz/Förderung erneuerbarer Energien

Textliche Festsetzung Nr. 6.1

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb der Flächen a, b, c, d, e, f und g auf den Dachflächen eine Fläche von insgesamt mindestens 2.000 m² für die Installation von Solaranlagen auszubilden.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Klima und zur Förderung erneuerbarer Energien sieht die Vorhabenträgerin die Installation von Solaranlagen auf den Dachflächen der Gebäude entlang der Anne-Frank-Straße vor. Zur Sicherstellung dieser Zielstellung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für die Baukörper entlang der Anne-Frank-Straße (Flächen a, b, c, d, e, f und g) festgesetzt, dass auf den Dachflächen eine Fläche von insgesamt mindestens 2.000 m² für die Installation von Solaranlagen auszubilden ist. Geplant ist ein Kombinationssystem von aufgeständerten Solaranlagen auf einer extensiv begrünten Dachfläche. Die Festsetzung zur Förderung erneuerbarer Energien wird auf Wohngebäude mit mehr als fünf zulässigen Vollgeschossen und einer maximal zulässigen Höhe von mindestens 62,90 m über NHN beschränkt, so dass Solaranlagen von den angrenzenden niedriger gelegenen Nutzungen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets nur bedingt einsehbar sind und somit Beeinträchtigungen des Ortsbildes weitestgehend vermieden werden können. Die Maßnahme ist Bestandteil des von der Vorhabenträgerin verfolgten Konzeptes.

3.5.2 Immissionsschutz

Im Plangebiet treten aufgrund des vorhandenen Straßen- und Schienenverkehrs sowie aufgrund der planbedingten Verkehrszunahme Lärmbelastungen im Plangebiet auf. Aufgrund der planbedingten Verkehrszunahme ergeben sich auch im Umfeld des Plangebiets höhere Lärmbelastungen. Die Auswirkungen wurden im Umweltbericht eingehend beschrieben (vgl. Kapitel II 2).

Die aufgrund der Lärmbelastungen entstehenden Konflikte sind – soweit dies nicht auf nachgeordneter Ebene gewährleistet werden kann – durch den Bebauungsplan zu bewältigen. Wenn durch die Planung Lärmkonflikte hervorgerufen werden oder eine bestehende Konfliktlage überplant wird, sind im Rahmen der Abwägung Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung der Problematik im Sinne einer Prüfkaskade bestehend aus Trennungsgrundsatz i. S. v. § 50 BImSchG, aktiven und städtebaulichen Maßnahmen sowie passiven Maßnahmen zu prüfen. Die Ergebnisse dieser Prüfung können in dem Kapitel zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange entnommen werden (vgl. Kapitel III.4.1.1). Die sich aus der Abwägungsentscheidung ergebenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes als Festsetzungen nach § 12 Abs. 1 in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden im Folgenden begründet.

Grundrissregelung für Wohnungen und Regelungen für besondere Fensterkonstruktionen und andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung

Textliche Festsetzung Nr. 6.2

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Ortolfstraße an der Linie I1-I2 sowie entlang der Anne-Frank-Straße an der Linie I2-I3-I4 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster

- zu der Linie J1-J2-J3-J4 im 1. Vollgeschoss und

- zu der Linie J1-J2-J5-J6-J3-J4 oberhalb des 1. Vollgeschosses

ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen 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 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.

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

Ziel der Grundrissregelung ist es, dass in jeder Wohnung eine Mindestanzahl der Aufenthaltsräume der Wohnungen zu einer vom Lärm abgewandten Seite orientiert ist. Vor der lärmabgewandten Seite sollten im besten Fall die schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 eingehalten oder zumindest nur geringfügig überschritten werden, so dass vor allem nachts bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster ein weitestgehend ungestörtes Schlafen möglich ist.

Mit dem Begriff Aufenthaltsräume werden hier gegenüber Lärm schutzbedürftige Räume zusammengefasst. Dazu zählen bei Wohnungen Wohnräume einschließlich Wohndielen und Wohnküchen sowie Schlafräume. Nicht zu den schutzbedürftigen Räumen zählen z. B. Bäder und Hausarbeitsräume sowie Küchen, die vor allem der Zubereitung von Mahlzeiten dienen.

Die Regelung hat gemäß dem Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017 der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz insbesondere dann Priorität, wenn der Pegelunterschied zwischen „lauter Seite“ und „leiser Seite“ subjektiv deutlich wahrnehmbar ist (Größenordnung > 5 dB(A)) und wenn auf der „lauteren“ Seite die Schwellenwerte der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung überschritten sind. Die Schwellenwerte betragen 65 dB(A) für den Tagzeitraum und 55 dB(A) für den Nachtzeitraum. Als „Auslösekriterium“ für eine Grundrissbindung wird hier jedoch im Rahmen der Abwägung bereits eine Überschreitung des Orientierungswerts für Mischgebiete im Nachtzeitraum von 50 dB(A) gewählt.

In den Bereichen, in denen die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden, beträgt die Differenz der Beurteilungspegel an den vom Lärm abgewandten Seiten zur „lauteren“ Seite weniger als 5 dB(A) bzw. nur unwesentlich mehr, so dass hier von einer Grundrissorientierung abgesehen wird.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte für Mischgebiete im Nachtzeitraum erfolgt dagegen am nordwestlichen Baukörper und zwar entlang der Ortolfstraße an der West- und

Südfassade und an der Nordfassade entlang der der Anne-Frank-Straße. Der Wert der Überschreitung beträgt im Nachtzeitraum entlang der westlichen Fassade bis zu 11,6 dB(A), entlang der südwestlichen Fassade um bis zu 5,3 dB(A) und entlang der nördlichen Fassade um bis zu 4,5 dB(A).

Aufgrund der lärmrobusten Struktur des Gebäudes können auf der vom Lärm abgewandten Seite die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum vollständig eingehalten werden. Im Tagzeitraum erfolgen lediglich geringfügige Überschreitungen um 0,7 d(B). Daher wäre für den nordwestlichen Baukörper eine Orientierung der Grundrisse der entlang der Ortolfstraße und der Anne-Frank-Straße gelegenen Wohnungen zur lärmabgewandten Seite eine wirkungsvolle Maßnahme.

Aufgrund der Struktur des Baukörpers an der Ortolfstraße ist jedoch die Umsetzung der Anforderungen der Grundrissorientierung für vereinzelte Wohnungen lagebedingt nicht möglich. Im Eckbereich Ortolfstraße/Anne-Frank-Straße sowie an der südwestlichen Gebäudeecke weisen Wohnungen zwei Außenwände zu lärmexponierten Seiten auf. In diesen Fällen – wenn also „durchgesteckte Grundrisse“ unter Einbeziehung einer weiteren lärmabgewandten Fassade nicht umsetzbar sind – ist durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung zu 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. Das Wohnen bei teilgeöffnetem Fenster gehört heute zur allgemeinen Erwartungshaltung der Bevölkerung, sowohl zum Zwecke der Lüftung als auch der Außenwahrnehmung.

Besondere Fensterkonstruktionen sind z. B. für den Kippzustand optimierte Kastenfenster, die eine möglichst kleine Schalleintrittsfläche aufweisen und bei denen der Schall beim Fensterdurchgang einen möglichst langen Weg zurücklegen soll, auf dem ihm durch Schallabsorber zusätzlich Energie entzogen wird.

Die Mindestanzahl der entsprechend auszustattenden Aufenthaltsräume richtet sich analog der Grundrissregelung nach der Anzahl der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume je Wohnung und stellt sicher, dass in mindestens der Hälfte dieser Räume ein ruhiges Schlafen bei gekipptem Fenster möglich ist.

Um künftige technische Entwicklungen berücksichtigen zu können, werden auch andere bauliche Maßnahmen zugelassen, die eine gleiche Wirkung erzielen. Dies können alternative bauliche Lösungen sein wie baulich geschlossene Außenwohnbereiche (Loggien/Wintergärten), geschlossene Laubengänge, Vorhangfassaden oder Prallscheiben.

Regelungen zum baulichen Schallschutz (geschlossene Außenbauteile)

In der schalltechnischen Untersuchung wird auf Grundlage des Berliner Leitfadens Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017 der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz die Aufnahme der Musterfestsetzung (Muster-TF) VI.8 zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen empfohlen. Die Rechtsgrundlagen des Berliner Leitfadens haben sich hinsichtlich dieser Festsetzung durch das Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit Stand vom 17.09.2020 jedoch geändert. Die in Kapitel VI.8 "Baulicher Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen“ des Berliner Leitfadens Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung enthaltene Festsetzung verweist auf das Berechnungsverfahren der 24. BImSchV. Hintergrund war u. a., dass die seinerzeit als technische Baubestimmung eingeführte Fassung der DIN 4109 das erforderliche Schutzniveau nicht für alle Situationen gewährleisten konnte.

Die nunmehr seit dem 1. August 2020 als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109-2018 erreicht gegenüber der zum Zeitpunkt der Erstellung des Berliner

Leitfadens 2017 maßgeblichen DIN 4109:-1989 im Vergleich zu der an das Berechnungsverfahren der 24. BImSchV angelehnten Musterfestsetzung ein überwiegend etwas höheres Schutzniveau. Gleichzeitig wird durch die Anlage A 5.2/2 VV TB Bln zu DIN 4109-2 geregelt, dass der Schallschutznachweis zu führen ist. Der Schallschutznachweis ist im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen. Im Bebauungsplan besteht daher kein Erfordernis mehr, textliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen zu treffen (vgl. Kapitel III.4.1.1).

Der durch die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) fortgeschriebene Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021 trägt aktuellen rechtlichen Entwicklungen und neuen fachlichen Erkenntnissen Rechnung und sieht u.a. vor, den Schallschutznachweis im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen. Auf Regelungen zum baulichen Schallschutz im Bebauungsplan wird daher verzichtet.

3.6 Grünfestsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 7.1

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Tiefgaragen mit einer Erdschicht von mindestens 0,55 m und im Bereich von zu pflanzenden Bäumen mit mindestens 0,80 m zu überdecken und intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Zufahrten, Wege, Kinderspielplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung überdeckt sind.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 a BauGB

Auf dem Tiefgaragendach ist eine hochwertige Bepflanzung mit tiefer wurzelnden Pflanzen wie Sträuchern und Stauden vorgesehen. Daher soll die nicht durch Hauptanlagen überbaute Flächen der Tiefgarage mit einer mindestens 0,55 m mächtigen Erdüberdeckung versehen werden. In Bereichen, in denen Baumpflanzungen vorgesehen sind, ist eine Erdüberdeckung von mindestens 0,8 m aufzutragen. Von der Verpflichtung ausgenommen sind Bereiche, die bereits durch Terrassen, Zufahrten, Erschließungswege, Kinderspielplätze und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung in Anspruch genommen werden. Die Festsetzung dient der Herstellung und dem Erhalt einer qualitativ hochwertigen Vegetation auf den Grundstücksfreiflächen und stellt zugleich einen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Zur Begrünung sollten die in der Pflanzliste zum Bebauungsplan 9-56 VE enthaltenen Arten verwendet werden.

Die Maßnahme ist Bestandteil des von der Vorhabenträgerin verfolgten städtebaulichen Konzeptes.

Textliche Festsetzung Nr. 7.2

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Dachflächen als flach oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung bis zu 5° auszubilden. Auf den Flächen a, b, c, d, e, f und g sind mindestens 50% der Dachflächen, ansonsten sind mindestens 75% der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 a BauGB

Mit der extensiven Begrünung von Dächern sind nachweislich positive Wirkungen auf das Lokalklima verbunden, in dem sie gegenüber normal gedeckten Dächern zu einer Verminderung der Staubbelastung und einer höheren Albedo, dem Rückstrahlvermögen von Licht, beiträgt. Die extensive Dachbegrünung bildet die Lebensgrundlage für eine Vielzahl von Gräsern und Insekten und fördert somit die biologische Vielfalt.

Durch den zusätzlichen Dachaufbau verringert sich der Energie- und Wärmbedarf der Gebäude insbesondere in den kalten Wintermonaten und es wird zugleich die Aufheizung der Dächer während der Hitzeperioden verringert. Die Begrünung wirkt kaltluftbildend. In austauschschwachen Wetterlagen wirkt sie sich anregend auf Ausgleichströmungen aus.

In der Substratschicht kann das anfallende Niederschlagswasser teilweise gespeichert werden oder verdunsten. Bei stärkerem Niederschlag kann das Wasser zumindest zeitlich verzögert weitergeben werden, so dass sich hierdurch das Rückhaltevermögen des Niederschlagswassers in der Gesamtbilanz des Vorhabens verbessert.

Da entsprechend des verfolgten Planungsziels und städtebaulichen Projektes ein gewisser Anteil der Dachflächen für Solaranlagen benötigt wird, werden nur Teilflächen von 50% bzw. 75% für eine extensive Dachbegrünung angesetzt. Dieser Flächenanteil dient der Sicherung des durch das Vorhaben verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft im Rahmen der Eingriffsbewertung.

Für die Bewohnerschaft der Wohngebäude in den oberen Geschossen bewirkt die Dachbegrünung eine optische Aufwertung der Dachlandschaft und dient daher auch als Maßnahme zum Ausgleich der Überschreitung der ehemaligen Obergrenzen (neu: Orientierungswerte) des Nutzungsmaßes nach § 17 Abs. 2 BauNVO (a.F.). Die Festsetzung berücksichtigt die im StEP Klima, StEP Klima Konkret und die im Landschaftsprogramm Berlin formulierten Ziele.

Zur Vermeidung unverhältnismäßig hoher Kosten und Pflegeaufwendungen für die Vorhabenträgerin wurde eine extensive Begrünungsmaßnahme festgesetzt. Die Maßnahme ist für die Vorhabenträgerin zumutbar.

Zur Begrünung sollten die in der Pflanzliste zum Bebauungsplan 9-56 VE enthaltenen Arten verwendet werden.

Die extensive Dachbegrünung ist Bestandteil des von der Vorhabenträgerin verfolgten städtebaulichen Konzeptes.

<u>Textliche Festsetzung Nr. 7.3</u>

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Dachflächen von überdachten Fahrradabstellanlagen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 a BauGB

Die extensive Dachbegrünung der Fahrradstellplatzanlagen ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Sie dient der harmonischen Einbindung der Fahrradabstellanlagen in die hochwertig gestalteten Grundstücksfreiflächen und dient somit der Vermeidung von optischen Störwirkungen bei der Freiflächengestaltung. Insbesondere für die Bewohner der oberen Geschosse werden negative Blickbeziehung auf Nebenanlagen vermieden und das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet.

Die extensive Begrünung der Fahrradabstellanlagen z. B. mit Gräsern fördert die Nahrungsgrundlage für Insektenarten wie z. B. Tagfalter und trägt insgesamt zu einer Erhöhung der biologischen Vielfalt bei. Zur Begrünung sollten die in der Pflanzliste zum Bebauungsplan 9-56 VE enthaltenen Arten verwendet werden. Die Maßnahme dient der Sicherung des durch das Vorhaben verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft.

Zur Vermeidung unverhältnismäßig hoher Kosten und Pflegeaufwendungen für den Vorhabenträger wurde eine extensive Begrünungsmaßnahme festgesetzt. Die Maßnahme ist für die Vorhabenträgerin zumutbar.

Die extensive Dachbegrünung ist Bestandteil des von der Vorhabenträgerin verfolgten städtebaulichen Konzeptes.

Textliche Festsetzung Nr. 7.4

Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Innerhalb der Flächen für Stellplätze St ist je 5 Stellplätze ein gebietstypischer standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt nicht für die Flächen L1 und FL innerhalb der Fläche für Stellplätze St2. Auf der Fläche L1 innerhalb der Fläche für Stellplätze St2 sind gliedernde Pflanzflächen anzulegen und mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. Nrn. 20 und 25 a BauGB

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind aus gestalterischen Gründen die Stellplätze durch Baumpflanzungen zu gliedern. Die Baumpflanzungen sind auf die gemäß Festsetzung Nr. 7.5 zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Im Bereich der Fernwärmeleitungen (Flächen L1 und FL) fehlen die Voraussetzungen für die Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gehölzen. Daher soll im Bereich der Fläche L1 anstelle von Baumpflanzungen die Gliederung der Stellplätze durch die Anlage von Pflanzflächen, die mit Sträuchern bepflanzt werden, umgesetzt werden. Je 1,5 m² gliedernder Pflanzfläche ist ein Strauch mit einer Mindestqualität von 3 x verpflanzt, mindestens 100 cm hoch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Maßnahme dient der Sicherung des Ausgleichs des durch das Vorhaben verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft.

Zur Begrünung sollten die in der Pflanzliste zum Bebauungsplan 9-56 VE enthaltenen Arten verwendet werden.

Die Maßnahme ist Bestandteil des von der Vorhabenträgerin verfolgten städtebaulichen Konzeptes.

Textliche Festsetzung Nr. 7.5

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist pro angefangener 320 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm oder ein gebietstypischer Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 a BauGB

Die textliche Festsetzung dient der Gliederung und Strukturierung der Grundstücksfreiflächen und somit der Schaffung hochwertiger Wohnumfeldbereiche für die künftigen Bewohner. Sie dient der Auswertung des Orts- und Landschaftsbildes.

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist eine Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen mit gebietstypischen standortgerechten Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm vorgesehen. Anstelle der Laubbäume können auch gebietstypische Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm gepflanzt werden. Die vorhandenen Bäume sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume einzurechnen. Zur Begrünung sollten die in der Pflanzliste zum Bebauungsplan 9-56 VE enthaltenen Arten verwendet werden.

Die Maßnahme ist Bestandteil des von der Vorhabenträgerin verfolgten städtebaulichen Konzeptes.

Textliche Festsetzung Nr. 7.6

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Befestigung von 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. Dies gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 in Anlehnung an § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchG Bln

Um die in die Kanalisation abzuleitenden Regenwasserabflüsse zusätzlich zu reduzieren sowie zur Vermeidung nachhaltiger negativer Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sollen auf den Stellplatzzufahrten und Erschließungswegen wasser- und luftdurchlässige Befestigungen verwendet werden.

3.7 Sonstige Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 8.1

Die Linie zwischen den Punkten K1-K2-K3-K4-K5-K6-K7-K8 und die Linie zwischen den Punkten K9-K10-K11-K12-K13-K14-K15-K16-K17-K18-K19 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

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

Eine Darstellung der Straßenbegrenzungslinie ist entlang der Ortolfstraße, der Anne-Frank-Straße und des Mohnwegs nicht möglich, da dort der Geltungsbereich mit der Straßenbegrenzungslinie identisch ist. Die Begleitlinie der Straßenbegrenzungslinie wäre unterhalb der Signatur des Geltungsbereiches nicht erkennbar. Im Sinne der Planklarheit wird die Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Ortolfstraße, der Anne-Frank-Straße und des Mohnwegs durch textliche Festsetzung gemäß § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB bestimmt. Im Bereich des Nelkenwegs wird im Zuge der geplanten Herausteilung der 80 m² großen Grundstücksfläche zu Gehwegsicherung die Straßenbegrenzungslinie mit einem westlichen Versatz von 3 m gegenüber der bisherigen Straßenbegrenzung zeichnerisch gemäß § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Textliche Festsetzung 8.2

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grün- und Spielfläche“ sind jeweils als begehbare und begrünte Fläche mit Kinderspielplatz anzulegen.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die südlichen Grundstücksflächen entlang des Mohnwegs sollen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grün- und Spielfläche“ festgesetzt werden. Dies dient vor allem dem Ziel, den Anwohnern des neu entstehenden Wohnquartiers eine hohe Wohn- und Erholungsqualität zu sichern. Entsprechend des Gestaltungskonzeptes für die privaten Grünflächen soll ein parallel zum Mohnweg verlaufender Erschließungsweg mit daran aufgereihten Kinderspielanlagen errichtet werden. In seinem Zentrum befindet sich auf der Höhe Erxlebenstraße der Eingangsplatz zur geplanten Wohnsiedlung, über den zugleich eine Verbindung zu dem gegenüberliegenden Schulareal an der Erxlebenstrasse hergestellt wird. Durch Baumpflanzungen und weitere Pflanzflächen soll eine starke Durchgrünung der Flächen erfolgen. Neben einer vorrangig privaten Nutzung durch die Bewohner wurde auch eine öffentliche Zugänglichkeit dieser Flächen für die Allgemeinheit im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 vertraglich gesichert. Dadurch wird auch den Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) als übergeordnete Grünverbindung zum Landschaftspark Rudow-Altglienicke Rechnung getragen.

Mit der Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grün- und Spielfläche“ können Gemeinschafts-, Begegnungs-, Spielorte und Erholungsflächen geschaffen werden, die von zentraler Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des neuen Wohnquartiers sind und die vor allem den neuen Bewohnern, insbesondere Familien mit Kindern dienen. In die ca. 2.000 m² große Gesamtfläche der privaten Grünflächen werden auf ca. 1.000 m² Kinderspielplatzflächen eingeordnet, auf denen Spielangebote für Kinder verschiedener Altersklassen geschaffen werden.

Zusätzlich müssen die privaten Grünflächen auch eine Funktion für technische Erschließungszwecke, wie z.B. die Niederschlagsentwässerung der Plangebietsbauflächen übernehmen. In diesen Flächen befindet sich auch eine Fernwärmeleitung.

Aufgrund der vorrangigen Nutzbarkeit durch die Bewohner des Quartiers und durch die Unternehmensträger der technischen Erschließung (Leitungsträger) dienen die privaten Grünflächen daher nutzungsstrukturell den Baugrundstücken. Da trotz der öffentlichen Begehbarkeit überwiegend Raum für eine eigene, den Baugrundstücken dienende, Nutzung verbleibt, ist es gerechtfertigt, private Grünflächen festzusetzen. Für die Eigentümer verbleiben Nutzungsmöglichkeiten an ihrem Eigentum, da dieser Bereich in erster Linie den Bewohnern des Quartiers offensteht und auch für eigene technische Erschließungszwecke (Niederschlagsentwässerung, Leitungsträger) erforderlich ist. Gleichzeitig wird mit den getroffenen Festsetzungen der Eingriff in das Privateigentum so gering wie möglich gehalten.

Mit der Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grün- und Spielfläche“ werden zwar keine öffentlich (gewidmeten) Flächen festgesetzt, dennoch wird der sich nach dem jeweiligen Bezug (Berliner Modell, Grünflächen) ergebene Bedarf in Bezug zur absoluten Flächengröße in der Grünfläche entsprechend abgebildet und angelegt. So wird der sich durch den Bewohnerzuwachs nach dem Berliner Modell ergebende Bedarf an öffentlichen Spielplätzen mit 307 m² vollständig sowie der sich ergebende Bedarf an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen von 1.840 m² unter Einbeziehung der eingestreuten Spielplatzflächen vollständig bzw. um rund die Hälfte ohne Einbeziehung der Spielplatzflächen im Plangebiet gesichert. Zugleich wird auch die Verbindung zu dem östlich gelegenen Schmuckplatz am Mohnweg und die südöstlich angrenzende Parkanlage Lehmusstraße / Altglienicker Aue gestärkt.

<u>Textliche Festsetzung 8.3</u>

Die Fläche GFL ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

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

Textliche Festsetzung 8.4

Die Fläche GF ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe zu belasten.

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

Das von der Vorhabenträgerin eingereichte städtebauliche Konzept sieht vor, die Zufahrt der zentralen Stellplatzanlage und den südlichen Eingangsplatz für die Allgemeinheit als Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr zur Verfügung zu stellen. Hierdurch wird der Zielsetzung des Radwegekonzeptes Treptow-Köpenick 2010 entsprochen, das Hauptroutennetz von der Ortolfstraße über den Mohn- und Nelkenweg zu sichern und zu qualifizieren. So kann die Benutzung der stärker durch Pkw frequentierten Ortolfstraße abschnittsweise vermieden werden und der von der Ortolfstraße kommende Radverkehr auch über die Kirschenbaumstraße und den Hassoweg bzw. über die Anne-Frank-Straße über das Vorhabengrundstück zum Mohnweg geführt werden.

Textliche Festsetzung 8.5

Die Fläche FL ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

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

Da sich die Unterflurcontainer nicht entlang der öffentlichen Straßen, sondern an den Stellplatzanlagen befinden, sollen auf den privaten Grundstücksfreiflächen im Bereich der Zufahrt zu den östlichen oberirdischen Stellplätzen die Voraussetzungen für die dingliche Sicherung der Fahrrechte zugunsten der Entsorgungsbetriebe geschaffen werden.

Die sich unterhalb der Zufahrt der östlichen Stellplatzanlage befindlichen Fernwärmleitungen werden einschließlich der erforderlichen Schutzabstände entsprechend der bereits erfolgten grundbuchrechtlichen Sicherung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als Flächen festgesetzt, die mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten sind.

Textliche Festsetzung 8.6

Die Flächen L1 und L2 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

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

Bereits vorhandene Medienleitungen, die über Teilflächen des Vorhabengrundstücks verlaufen, werden einschließlich der erforderlichen Schutzabstände entsprechend der bereits erfolgten grundbuchrechtlichen Sicherung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als Flächen festgesetzt, die mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten sind.

Dies sind im Einzelnen die parallel zum Mohnweg und zur Zufahrt der östlichen Stellplatzanlage verlaufenden Fernwärmeleitungen, die entlang der Anne-Frank-Straße und dem Nelkenweg verlaufenden Trink- und Regenwasserleitungen sowie Mittelspannungs- und Gasleitungen (> 4 bar) entlang des Nelkenwegs (vgl. hierzu Kapitel I.2.6).

3.8 Durchführungsvertrag

Textliche Festsetzung Nr. 9.1

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

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB

Auf dem Vorhabengrundstück wird auf Grundlage des Ergebnisses des städtebaulichem Wettbewerbes die Entwicklung und Sicherung von Wohnen sowie einer Kindertagesstätte vorgesehen. Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-56 VE sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB verpflichtet hat. Gemäß § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB sind Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags zulässig.

3.9 Hinweise

Pflanzliste
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 und 7.5 wird die Verwendung der der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-56 VE beiliegenden Pflanzliste vom 11. März 2021 empfohlen.

Die in der Pflanzliste aufgeführten Arten orientieren sich an der Artenliste der Anlage 1 des Rundschreibens SenStadtUm I E Nr. 1/2013 vom 15. April 2013: Anwendungshinweise zu § 40 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz zur Verwendung von gebietseigenen Pflanz- und Saatgut in der freien Landschaft im Land Berlin. Die Empfehlungen in diesem Rundschreiben beziehen sich insbesondere auf die Umsetzung der Regelung für die Verwendung gebietseigener Pflanzen in der gesetzlichen Übergangszeit (bis zum 1. März 2020), in der noch kein zufriedenstellendes Angebot an gebietseigenen Pflanzen besteht.

Die in der empfohlenen Pflanzliste für Bäume und Sträucher 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.

3.10 Pflanzlisten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-56 VE vom 11. März 2021

Tabelle 16: Pflanzlisten

Laubbäume	
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Sand-Birke	*Betula pendula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*
Echte Walnuss	*Juglans regia*
Holzapfel	*Malus sylvestris*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Stieleiche	*Quercus robur*
Traubeneiche	*Quercus petraea*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*
Silber-Weide	*Salix alba*
Fahl-Weide	*Salix x rubens*

Winter-Linde	*Tilia cordata*
Flatterulme	*Ulmus laevis*
Feldulme	*Ulmus minor*
Obstbäume	*in Sorten*

Sträucher	
Gemeines Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Blutroter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Gemeine Hasel	*Corylus avellana*
Faulbaum	*Rhamnus cathartica*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Sal-Weide	*Salix capreas*
Purpur-Weide	*Salix purpurea*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Faulbaum	*Frangula alnus*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Gemeiner Schneeball	*Virburnum opulus*

Dachbegrünung - Kräuter	
Rot-Straußgras	*Agrostis capillaris*
Berglauch	*Allium montanum*
Katzenpfötchen	*Antennaria dioica*
Färber-Kamille	*Anthemis tinctoria*
Quendelblättriges Sandkraut	*Arenaria serpyllifolia*
Glattes Brillenschötchen	*Biscutella laevigata*
Acker Hornkraut	*Cerastium arvense*
Rundblättrige Glockenblume	*Campanula rotundifolia*
Rauhe Nelke	*Dianthus armeria*
Reiherschnabel	*Erodium cicutarium*
Hungerblümchen	*Erophila verna*
Zypressen-Wolfsmilch	*Euphorbia cyparissias*
Kleines Mädesüß	*Filipendula vulgaris*
Walderdbeere	*Fragaria vesca*
Ruprechtskraut	*Geranium robertianum*
Echte Kugelblume	*Globularia punctata*
Sonnenröschen	*Helianthemum nummularium*
Kleines Habichtskraut	*Hieracium pilosella*
Berg-Sandglöckchen	*Jasione montana*
Sandmohn	*Papaver argemone*
Felsennelke	*Petrorhagia saxifraga*
Silber-Fingerkraut	*Potentilla argentea*
Große Braunelle	*Prunella grandiflora*
Scharfer Mauerpfeffer	*Sedum acre*
Weißer Mauerpfeffer	*Sedum album*
Felsen-Fetthenne	*Sedum rupestre*
Milder Mauerpfeffer	*Sedum sexangulare*
Kaukasus-Fetthenne	*Sedum spurium*
Leimkraut	*Silene spec.*
Gewöhnlicher Thymian	*Thymus spec*
Hasen.Klee	*Trifolium arvense*
Großer Ehrenpreis	*Veronica teucrium*

Dachbegrünung - Gräser	
Zittergras	*Briza media*
Blaugrüne Segge	*Carex flacca*
Silbergras	*Corynephorus canescens*
Draht-Schmiele	*Deschampsia flexuosa*
Rauhblatt-Schwingel	*Festuca brevipila*
Schwingel	*Festuca spec.*
Feld-Hainsimse	*Luzula campestris*
Platthalm-Rispengras	*Poa compressa*

In die Begrünung der Dachflächen der Fahrradabstellanlagen ist jeweils die Art Gemeiner Hornklee (Lotus corniculata) mit einzubringen.

3.11 Flächenbilanz

Tabelle 17: Flächenbilanz

Bezeichnung	**Größe**
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO davon WA 1 davon WA 2	26.928 m² 24.383 m² 2.545 m²
davon durch Hauptanlagen überbaubare Fläche (zulässige Grundfläche gemäß § 16 BauNVO)	9.855 m²
davon durch Haupt- und Nebenanlagen über- bzw. unterbaute Fläche (Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)	17.503 m²
Private Grünflächen	**1.975 m²**
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	**80 m²**
Geltungsbereich insgesamt	**28.983 m²**

3.12 Durchführungsvertrag

Da der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, wurde vor Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin HOWOGE unter anderem zur Umsetzung des Vorhabens binnen bestimmter Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Das Vertragsgebiet des Durchführungsvertrags entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-56 VE.

Der Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 hat folgende Inhalte:

- Verpflichtung zur Durchführung aller für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie deren Kostenübernahme
- Verpflichtung zur Übernahme der Planungsarbeiten und –kosten
- Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens und der Infrastrukturmaßnahmen entsprechend den künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der erforderlichen Baumaßnahmen entsprechend der dem Vertrag beigefügten Projektplanung vom 10. Oktober 2022
- Verpflichtung der Durchführung der Pflanzmaßnahmen gemäß dem Vertrag beigefügtem Grün- und Freiflächenplan zur Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen

des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7.1 bis 7.6. einschließlich der Herstellung, Pflege und dem dauerhaften Erhalt der darin dargestellten privaten Freiflächen

- Verpflichtung zur Übernahme der Kosten für die Ersatzpflanzungen für die im Zuge der Herstellung der Grundstückszufahrten entlang der Anne-Frank-Straße und des Mohnwegs zu fällenden, nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume
- Verpflichtung zur Herstellung und Fertigstellung einer ca. 2.000 m² großen öffentlich begehbaren und begrünten privaten Grünfläche mit Kinderspielplatz auf Grundlage einer dem Vertrag beigefügten Entwurfsplanung für eine öffentlich nutzbare Freifläche und daran anschließende Entwicklungspflege; Sicherung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit im Durchführungsvertrag und durch Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis von Berlin-Treptow
- Verpflichtung zur Durchführung der für den Ausgleich von planbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlichen planexternen Kompensationsmaßnahmen auf dem Grundstück Dahlwitzer Landstraße 5, 12587 Berlin, gemäß dem Vertrag beigefügten Entwurfsplanung auf der Fläche von rd. 2.000 m²
- Verpflichtung zur Durchführung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen; dies sind im Einzelnen:
    - Anbringung von insgesamt 19 Vogelnistkästen und 6 Fledermausflachkästen an den Neubauten;
    - Adäquate Kontrollen des Igels vorsorglich zum Ausschluss der Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG im Vorfeld weiterer Gehölzbeseitigungen
    - Einbringen von Hornklee (Lotus corniculatus) als Futterpflanze für das Gemeine Blutströpfchen in der Dachbegrünung auf den Fahrradabstellanlagen
    - Umsetzung von Vogelschutzmaßnahmen bei Verglasungen von Balkonen bzw. verglasten Vorbauten,
- Verpflichtung zur Umsetzung des dem Vertrag beigefügten Entwässerungskonzeptes sowie zur Tragung der entstehenden Kosten der Entwässerung, soweit sie der Erschließung des Plangebietes dienen
- Verpflichtung zum Abschluss der für die Entwässerung erforderlichen Vereinbarungen mit den Berliner Wasserbetrieben einschließlich der Koordinierung der Durchführung der erforderlichen Maßnahmen
- Verpflichtung zur Durchführung von Bodensanierungsmaßnahmen in dem durch die zuständige Fachbehörde (Umwelt- und Naturschutzamt, FB Umweltschutz) festzulegendem Umfang falls festgestellt werden sollte, dass im Vertragsgebiet mit einer Belastung der Böden mit schädlichen Bodenveränderungen zu rechnen ist, deren Beseitigung für die nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehenen Nutzungen der Grundstücke erforderlich ist; Verpflichtung zur Abstimmung des Umfangs der Bodenbelastung und gutachterliche Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt (FB Umweltschutz)
- Verpflichtung zur Errichtung von den nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin förderfähigen Mietwohnungen auf einer Geschossfläche im Umfang von mindestens 15.007,50 m² in den farbig gekennzeichneten Flächen/ Teilflächen in einem dem Vertrag beigefügten Lageplan „Flächen mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen“

- Verpflichtung zur Errichtung einer Kindertagesstätte an dem Flurstück 3896 einer den Richtlinien Berlins genügenden Kindertageseinrichtung für mindestens 15 Plätze einschließlich den erforderlichen Spielfreiflächen und Außenanlagen mit einer Mindestgröße von 300 qm (150 qm innen / 150 qm Außenanlagenfläche); dauerhafte Bereitstellung für den Betrieb als Kindertageseinrichtung
- Überlassung der Kindertageseinrichtung an einen geeigneten Träger für Kindertagesstätten oder vergleichbare soziale Einrichtungen; als geeignet gelten nur solche Träger, die sich gegenüber Berlin (Jugendamt) verpflichten, die Kostenbeteiligung von Eltern und Kindern ausschließlich nach den Bestimmungen des Tagesbetreuungskostenbeteiligungsgesetzes (TKBG) vorzunehmen und auf die Erhebung von Zusatzentgelten verzichten
- Beschränkung der Nutzung der Kindertagesstätte auf Betreiber, die vom Dienstbarkeitsberechtigten benannt werden oder deren Auswahl im Einvernehmen mit dem Dienstbarkeitsberechtigten erfolgt ist
- Eintragung von Vormerkungen an den Flurstücken 3894 und 3896 zur Sicherung der vorbezeichneten Rechte und Ansprüche auf Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten
- Verpflichtung zur Übernahme der Kosten für einen Grundschulneubau anteilig für den von dem Vorhaben ausgelösten Bedarf im Umfang von 17 Plätzen auf Grundlage der Berechnungsvorgaben des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ aufgrund des planbedingten Mehrbedarfs
- Verpflichtung zum Abschluss ggf. erforderlicher Vereinbarungen mit den Versorgungsträgern und der Koordinierung aller Erschließungsmaßnahmen einschließlich etwaig erforderlicher Umlegungen bestehender Leitungen
- Verpflichtung zum Hinweis gegenüber dem für die Errichtung und dem Betrieb der Trafostation zuständigem Versorger, dass bezüglich der neu zu errichtenden Trafostation gemäß einer dem Vertrag beigefügte Plandarstellung zum neuen Trafostandort, deren Errichtung nicht Bestandteil des Vorhabens ist, die Bemessungsleistung des Transformators mindestens 630 kVA zu betragen hat und dass ein Schalldruckpegel von maximal 30 dB(A)/1 m Messabstand nicht überschritten werden darf; Ergänzung um den Hinweis, dass die Lüftungsöffnungen des Trafos ausschließlich nach Norden auszurichten sind
- Verpflichtung zur Planung und Herstellung des festgesetzten Gehwegabschnitts am Nelkenweg auf einer Fläche von 80 m²; Verpflichtung zur kosten- und lastenfreien Übergabe dieser Fläche an das Land Berlin (vgl. Kap. IV.2)
- Verpflichtung zur Ertüchtigung des außerhalb des Plangebiets gelegenen Streckenabschnitts Anne-Frank-Straße zwischen Hassoweg und Nelkenweg einschließlich Herstellung der Entwässerungsanlagen (vgl. Kap. IV.2) nach Maßgabe eines dem Vertrag beigefügten Regenentwässerungskonzeptes für die Ertüchtigung des Straßenabschnitts Anne-Frank-Straße zwischen Hassoweg und Nelkenweg
- Verpflichtung zur Vorlage zur Genehmigung von Entwurfsplanungen nach Abstimmung mit den zuständigen Stellen des Straßen- und Grünflächenamtes und der Wasserbehörde der Senatsverwaltung zum Entwässerungskonzept für das Plangebiet, zum festgesetzten Gehwegabschnitt am Nelkenweg und zur Ertüchtigung des außerhalb des Plangebiets gelegenen Streckenabschnitts Anne-Frank-Straße zwischen Hassoweg und Nelkenweg einschließlich Herstellung der Entwässerungsanlagen

- Verpflichtung zur Anlage und zur dauerhaften Unterhaltung eines für die Öffentlichkeit zugänglichen Weges für den Fuß- und Radverkehr im Bereich der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung „GF“ und „GFL“, zwischen Anne-Frank-Straße und Mohnweg; Sicherung durch Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis von Berlin-Treptow
- Einräumen entschädigungsloser Dienstbarkeiten zugunsten der Entsorgungsbetriebe im Bereich der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung „FL“
- Einräumen entschädigungsloser Dienstbarkeiten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger im Bereich der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Fläche mit den Bezeichnungen „GFL“, „FL“, „L1“, „L2“ und der privaten Grünflächen

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

4.1 Öffentliche Belange

4.1.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Überschreitung der Orientierungswerte für die Geschossflächenzahl und abweichende Bestimmungen zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

Mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden die Voraussetzungen zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld geschaffen (vgl. Kapitel III.3.2.2 und III.3.2.5).

Einwirkungen durch Schallimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs

Im Plangebiet treten aufgrund des vorhandenen Straßen- und Schienenverkehrs sowie aufgrund der planbedingten Verkehrszunahme Lärmbelastungen im Plangebiet auf. Aufgrund der planbedingten Verkehrszunahme ergeben sich auch im Umfeld des Plangebiets höhere Lärmbelastungen. Die Auswirkungen wurden im Umweltbericht eingehend beschrieben (vgl. Kapitel II 2).

Die aufgrund der Lärmbelastungen entstehenden Konflikte können teilweise nicht auf nachgeordneter Ebene gelöst werden und sind daher durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu bewältigen. Da durch die Planung Lärmkonflikte hervorgerufen werden und zugleich eine bestehende Konfliktlage überplant wird, sind Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung der Problematik im Sinne einer Kaskade bestehend aus Trennungsgrundsatz i. S. v. § 50 BImSchG, aktiven und städtebaulichen Maßnahmen sowie passiven Maßnahmen zu prüfen.

Trennungsgrundsatz

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche entlang der Hauptverkehrsstraße Ortolfstraße dar. Eine Abwägung im Sinne des externen Planungsgrundsatzes gemäß § 50 BImSchG, demzufolge Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete so weit wie möglich vermieden werden, erfolgte somit bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Maßnahmen an der Schallquelle

Bei der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sind zunächst aktive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Im Bereich der Anne-Frank-Straße, die innerhalb einer Tempo-30-Zone liegt, würde die zusätzliche Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs (Schrittgeschwindigkeit) die Geräuscheinwirkung der Anne-Frank-Straße etwas weiter reduzieren.

Auf dem Straßenabschnitt der Ortolfstraße zwischen Tiefgaragenzufahrt und Kirschbaumstraße kommt es dagegen zu planbedingten Erhöhungen der Verkehrsmengen zwischen 20-34 %. Angesichts der auf der Ortolfstraße vergleichsweise hohen Verkehrslärmvorbelastungen stellt dies eine unwesentliche Mehrbelastung für die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen dar. Im Bereich der Ortolfstraße sollte eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf Tempo 30 nachts angeordnet werden. Dadurch könnte die Überschreitung der 2. Schwellenwertes des Lärmaktionsplans Berlin von 55 dB(A) nachts dort vermieden werden. Die Maßnahme kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Der Bezirk wird ein Ersuchen um Anordnung von Tempo 30 nachts in der Ortolfstraße an die oberste Straßenverkehrsbehörde richten.

Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls

Die Errichtung von Schallschutzwänden oder -wällen entlang der umliegenden Straßen ist aufgrund der städtebaulichen Erfordernisse an die Integration der geplanten Bebauung in das bauliche Umfeld und aufgrund des städtebaulichen Erfordernisses des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an der Stelle nicht praktikabel und der Schallminderungsmaßnahme durch Planung eines lärmrobusten Städtebaus vorzuziehen.

Lärmrobuster Städtebau

Aufgrund des Verzichts auf aktive Schallschutzmaßnahmen in Abwägung gegenüber privaten Belangen des Grundstückseigentümers sowie öffentlichen Belangen sollen zur Lösung der Lärmkonflikte Maßnahmen des lärmrobusten Städtebaus festgesetzt werden. Die Planung sieht neben punktförmigen Wohngebäuden auch Festsetzung und Errichtung von C-förmigen Baukörpern vor, die durch ihre Lage und Kubatur innere Wohnhöfe ausbilden, die vom umgebenden Verkehrslärm weitestgehend abgeschirmt sind. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Baukörper durch Baukörperfestsetzungen gesichert. Entlang der zu den Wohnhöfen hin ausgerichteten Aufenthaltsräume können die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im Tag- und Nachtzeitraum weitestgehend eingehalten werden. Davon ausgenommen sind im Nachtzeitraum Teilbereiche der Häuser 1, 6 und 8, in denen die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete geringfügig überschritten, für Mischgebiete vollständig eingehalten werden.

Auch an den übrigen Fassaden, die nicht von einer Eigenabschirmung profitieren und auch an Fassaden mit straßenseitiger Ausrichtung, können zumindest die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden.

Lediglich an dem nordwestlichen Baukörper im Kreuzungsbereich der Ortolfstraße/Anne-Frank-Straße werden auch die Orientierungswerte für ein Mischgebiet deutlich überschritten, so dass dort weitere Maßnahmen zum baulichen Schallschutz zwingend notwendig werden. Diese umfassen eine Grundrissregelung für Wohnungen und Regelungen für teilgeöffnete Außenbauteile bei Verkehrslärm („besondere Fensterkonstruktionen“).

<u>Regelungen zum baulichen Schallschutz für geschlossene Außenbauteile</u>

Ziel der Dimensionierung der Außenbauteile von Neubauten ist es, dass von der Raumnutzung abhängige Innenraumpegel eingehalten werden. In Bereichen, in denen der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch gesetzliche Vorgaben der Energieeinsparverord-

nung (Wärmedämmung) erreicht wird, sind Festsetzungen zum baulichen Schallschutz erforderlich. Die Festsetzung kommt in Bereichen zum Tragen, in denen ein Beurteilungspegel von über 58 dB(A) im Tagzeitraum bzw. über 53 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten wird. Eine Überschreitung dieser Auslösekriterien erfolgt ausschließlich entlang der West- und Südwestfassade sowie der Nordfassade des Baukörpers im Kreuzungsbereich Ortolfstraße und Anne-Frank-Straße.

Zur Gewährleistung entsprechender Innenraumpegel ist im bauaufsichtlichen Verfahren der Nachweis zu erbringen, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie in Unterrichtsräumen ein Beurteilungspegel von 35 dB(A) im Tagzeitraum bzw. in Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld

Entlang der Ortolfstraße, des Mohnwegs und des Nelkenweges ergeben sich durch das zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen Pegelzunahmen von maximal 0,5 dB(A). In der Lärmwirkungsforschung wird von einer Wahrnehmbarkeitsschwelle von ca. 1 dB(A) ausgegangen. Demnach können die Pegelzunahmen in diesen Bereichen als nicht wahrnehmbar angesehen werden. Zudem handelt es sich auch im Sinne des Berliner Leitfadens lediglich um planbedingte geringe Pegelzunahmen.

An dem Wohnhaus Anne-Frank-Straße 3 nördlich von dem Plangebiet ergeben sich hingegen Pegelzunahmen von bis zu 2,8 dB(A) tags und 2,3 dB(A) nachts. Diese resultieren überwiegend aus den Reflexionen an den Fassaden der geplanten Bebauung und nicht aus dem zusätzlich erzeugten Verkehrsaufkommen. Gemäß Berliner Leitfaden handelt es sich hierbei um planbedingte deutlich erhöhte Pegelzunahmen, da im Bestand bereits die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überschritten werden und sich zudem Pegelzunahmen von mehr als 2 dB(A) ergeben. Im Knotenpunktbereich (Immissionsort Ortolfstraße 95) wird der nächtliche Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete bereits im Bestand überschritten. Aufgrund der Pegelzunahmen von bis zu 1,4 dB(A) im Tagzeitraum und 1,2 dB(A) im Nachtzeitraum ergeben sich in diesem Bereich planbedingte Pegelzunahmen, die nicht weiter wirkungsvoll gemindert werden können. Insgesamt bleiben die Schallimmissionswerte im Bereich der Anne-Frank-Straße deutlich unterhalb der Schwellenwerte der Gesundheitsbeeinträchtigung der Lärmminderungsstufe 2 von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts der Lärmaktionsplanung Berlin.

Auswirkungen des Gewerbelärms im Umfeld des Plangebiets auf das Vorhaben

Bei dem Glasereibetrieb in der Anne-Frank-Straße 23 handelt es sich um einen auf Montage tätigen Betrieb, der nur zeitlich begrenzt auf dem eigenen Gelände tätig ist. Die zu erwartenden Schallimmissionen verbleiben deutlich unterhalb des Richtwertes der TA-Lärm für den Beurteilungszeitraum Tag. Auch die Spitzenpegel liegen deutlich unterhalb der Anforderung. Der Betrieb ist ausschließlich am Tage außerhalb der Ruhezeiten tätig.

Die Schallimmissionen des Heizkraftwerks am Nelkenweg bei tiefen Frequenzen verbleiben am nächstgelegenen Plangebäude für den kritischen Beurteilungszeitraum Nacht mindestens 8 dB unterhalb des Richtwertes, so dass sich aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung keine betrieblichen Einschränkungen oder Auflagen ergeben (vgl. hierzu Kapitel II.2.4.2).

Weiterhin verursacht ein Transformator im Bestand des Plangebietes unverträgliche Schallimmissionen. Der Transformator soll im Rahmen der Verpflichtungen des Durchführungsvertrags vom 09. November 2022 an einer anderen Stelle im Plangebiet durch einen schallverträglichen Transformator ersetzt werden.

Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen

Die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse schließt auch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gemäß § 6 der Berliner Bauordnung mit ein. Unterschreitungen von Mindestabständen bzw. die Überlagerung von Abstandsflächen bedürfen einer städtebaulichen Rechtfertigung. Hierbei muss die Wirkung der Unterschreitung bzw. der Abstandsflächenüberlagerung auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts dargelegt und in die Abwägung eingestellt werden. Hierzu gehören der Brandschutz, die Sicherung einer ausreichenden Tagesbeleuchtung, Belüftung und hinreichende Sozialabstände.

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Bebauungskonzept wurde im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs als Vorzugsvariante gegenüber anderen Planungsalternativen ausgewählt. Bei der Wahl spielte auch die hohe Qualität der heterogenen Freiräume eine Bedeutung, die sich durch die versetzt zueinander angeordneten kompakten Einzelbaukörper ergeben. Mit der Aufweitung von Zwischenräumen ergeben sich an anderer Stelle in Teilbereichen Abschnitte, bei denen aufgrund auskragender Balkone die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen unterschritten werden. Die Überlagerung von Abstandsflächen erfolgt nicht durch die Hauptfassaden der geplanten Wohngebäude, sondern ausschließlich aufgrund der Balkone. Diese fallen alleine deswegen nicht unter die Privilegierungstatbestände des § 6 Abs. 6 Nr. 2 der Berliner Bauordnung, weil diese eine davon abweichende Bautiefe von 2,0 m aufweisen.

Im Falle der Verwendung privilegierter Balkone würden die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen eingehalten. In der Rechtsprechung wäre dann in der Regel anzunehmen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezogen auf die Güter des Abstandsflächenrechts gewahrt bleiben.

Durch die nachfolgenden Ausführungen zur Belichtung und Besonnung, Belüftung, zum Sozialabstand und Wohnfrieden sowie zum Brandschutz wird dargelegt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Die sich aus dem städtebaulichen Entwurf ergebende Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen durch die nicht privilegierten Balkone steht somit dem Gebot der Verhältnismäßigkeit nicht entgegen.

Belichtung und Besonnung

Da aufgrund der Überlagerung der nach Landesrecht von einer Bebauung freizuhaltenden Abstandsflächen dem Schutzgut Belichtung und Besonnung eine besondere objektive Gewichtung zukommt, wurde die Besonnungssituation an den kritischen Fassadenbereichen eingehender untersucht, um sie in die Abwägung einstellen zu können.

Zur eingehenden Beschreibung der Besonnungssituation der geplanten Wohnungen im Bereich der Überlagerung der Abstandsflächen wird auf den Umweltbericht verwiesen (vgl. Kapitel II.2.4.2).

Die zulässigen Balkone, die in Teilen Abstandsflächenunterschreitungen auslösen, haben kaum Auswirkungen auf die jeweilig gegenüberliegende Fassade, sondern führen vielmehr zu Verschattungswirkungen an der eigenen Gebäudefassade. In der Umgebung des Plangebiets haben Verschattungswirkungen keinen Einfluss auf die Erfüllung bzw. Nichterfüllung der DIN 5034-1 zum Winterstichtag und keine Auswirkungen auf die Besonnungssituation zur Tagundnachtgleiche.

Trotz der Eigenverschattungen werden in immer noch 95 % der Wohneinheiten an den betroffenen Fassaden Mindestbesonnungsdauern von 2 Stunden zur Tagundnachtgleiche erreicht. Hiermit ist der Rechtsprechung folgend gemäß OVG Berlin (Beschluss vom

27.10.2004 – 2 S 43.04) festzustellen, dass in der vorliegenden Situation kein städtebaulicher Missstand hinsichtlich Besonnung durch Unterschreitung der Abstandsflächen hervorgerufen wird.

Immer noch rd. 60 % aller Wohneinheiten entlang der betroffenen Fassaden erfüllen die Kriterien der DIN 5034-1 zur Tagundnachtgleiche und 84 % der Wohneinheiten die Kriterien des Winterstichtags am 17. Januar.

Allerdings ist hieraus auch abzuleiten, dass Wohneinheiten verbleiben, die eine geminderte Besonnung von weniger als 2 Stunden zur Tagundnachtgleiche bzw. 1 Stunde am Winterstichtag aufweisen. Von diesen Wohneinheiten wurde für zwei der Wohnungen mit den geringsten Besonnungsdauern jeweils eine Tageslichtuntersuchung durchgeführt. Diese führte zum Ergebnis, dass eine ausreichende Helligkeit in den Räumen gewährleistet werden kann.

Belüftung

Bezogen auf die Belüftung ergibt sich durch die Unterschreitung der Abstandsflächen durch die Balkone keine maßgebliche Veränderung gegenüber einer Situation ohne (tiefere) Vorbauten, bei der keine Abstandsflächenunterschreitungen erfolgen würden. Dort gelten die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als gewahrt. Auch bei Betrachtung der konkreten räumlichen Situation wird ersichtlich, dass durch die offene Bebauungsstruktur keine geschlossenen Hofstrukturen gebildet werden und Gebäudeabstände größer als 10 m ausfallen, so dass eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

Sozialabstand und Wohnfrieden

In der Rechtsprechung wird die Auffassung vertreten, dass durch die landesrechtlichen Abstandsvorschriften auch die Störung des Wohnfriedens vorgebeugt und vermieden werden soll, dass die Lebensäußerungen der in der Nachbarschaft wohnenden und arbeitenden Menschen zu intensiv aufeinander einwirken. Der Wohnfrieden umfasse sowohl einen Sozialabstand im Sinne der Sicherung der Privatheit, etwa durch Schutz vor Einblick von Dritten, als auch im Sinne des ordnungsrechtlichen Zieles der Gefahrenabwehr, den Schutz vor akustischen Störungen und auch vor Geruchsemissionen (vgl. OVG NRW Urteil vom 29.7.1994 – 11 B 1260/94 und Urteil vom 29.8.1997 – 7A 629/95).

Gemäß Urteil des OVG Saarland könne dabei aber der Begriff Wohnfrieden nicht in jeder Hinsicht mit Immissionsschutz gleichgesetzt werden, sondern umfasse eher Aspekte wie den Schutz vor Einsichtnahme und allgemeinmenschlichen Lebensäußerungen, die bei zu großer Nähe von Gebäuden mit Fensteröffnungen auf das Nachbargrundstück herüberdringen und störend wirken können (OVG Saarland Urteil vom 28.11.2000 – 2 R/00).

Der Bebauungsplan setzt geringere Abstandsflächen in Bereichen innerhalb des Wohnquartiers fest, nicht jedoch gegenüber Nachbargrundstücken. Dennoch soll der Sozialabstand und Wohnfrieden auch innerhalb des Wohnquartiers als Belang in der Abwägung berücksichtigt werden.

Bezogen auf den Wohnfrieden im Sinne der Privatheit, dem Schutz vor Einblicken Dritter und herüberdringender „allgemeinmenschlicher Lebensäußerungen“ wird in der objektiven Gewichtung des Belangs berücksichtigt, dass die Länge von gegenüberliegenden Fassadenabschnitten, in denen sich Abstandsflächen überlagern, auf ein verträgliches Maß beschränkt werden, da das Bebauungskonzept keine Zeilenbebauung sondern Einzelbaukörper vorsieht. Die Länge der betroffenen Fassadenabschnitte beträgt weniger als 20 m, im

Bereich zwischen den Punkten C1 und C2 25 m. Aufgrund der Dimensionierung der Baukörper können Wohnungen daher weitestgehend über Eck angeordnet werden. Somit kann für die über Eck liegenden Wohnungen mindestens ein zusätzlicher Aufenthaltsraum zu einer Seite ausgerichtet werden, entlang der keine Abstandsflächenverkürzungen erfolgen. Die Ausrichtung erfolgt dann häufig zu gestalteten Innenhöfen und Quartiersplätzen, an anderer Stelle auch zur Vorgartenzone entlang der Anne-Frank-Straße oder zu der Grünfläche entlang des Mohnwegs. Lediglich in den Gebäuden 5 und 7 befinden sich entlang der maßgeblichen Fassadenabschnitte 1-Raumwohnungen, die nicht über Eck liegen. In diesen Fällen würden jedoch die Abstandsflächenunterschreitungen ausschließlich durch die Balkone selbst ausgelöst. Dagegen halten die sich gegenüberliegenden schutzwürdigen Aufenthaltsräume von Wohnungen die landesrechtlichen Abstandflächenvorschriften ein.

Bezogen auf das mit dem Sozialabstand verbundene Ziel der Gefahrenabwehr, wird auf die nachfolgenden Ausführungen zum Brandschutz verwiesen.

Brandschutz

Maßgeblich für den Brandschutz war ursprünglich der beabsichtigte Schutz vor dem Umsturz von Außenwänden. Dieser ist bei der Anwendung heutiger Bautechniken und Löschtechnik nicht mehr erforderlich. Der zur Vermeidung von Brandüberschlag erforderliche Abstand von 6 m zwischen gegenüberliegenden Fassaden wird in allen Bereichen eingehalten.

4.1.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Um drohendem Wohnungsmangel entgegen zu wirken, hat sich die Landesregierung in der Legislaturperiode 2016-2021 den Neubau von 30.000 Wohnungen zum Ziel gesetzt.

Zur Beförderung dieses Ziels hat sie u. a. die AWohnV erlassen (vgl. Kapitel III 3.2.2). Diese eröffnet die Anwendbarkeit verschiedener Instrumente zur Erleichterung und Förderung des Wohnungsbaus. Dazu zählen Möglichkeit zur Begründung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts an bestimmten brachliegenden oder unbebauten Grundstücken, die erleichterte Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans und die erleichterte Anwendbarkeit städtebaulicher Gebote, insbesondere des Baugebots. Damit soll das Potential für dämpfende Wirkungen auf die Entwicklungen der Mietpreise ausgeschöpft werden, dass in einer Steigerung der auf dem Markt angebotenen Mietwohnungen liegt.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-56 VE wird ein zusätzlicher Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse geleistet. Der Bebauungsplan 9-56 VE schafft mit Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung neuer Wohnungen in Ergänzung der in der Umgebung bestehenden Wohnnutzung.

Da die Umsetzung der Planung zu einer Entlastung des Wohnungsmarkts beiträgt, wird diesem Belang ein hoher Stellenwert beigemessen.

Entsprechend der Leitlinie des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung" wird auch im Bezirk Treptow-Köpenick grundsätzlich angestrebt, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohnnutzung die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche Wohnen mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus gefördert werden könnte. Zur Gewährleistung der Umsetzung dieser Zielsetzung wird eine Verpflichtung zur Realisierung dieses Mindestanteils im Durchführungsvertrag aufgenommen (vgl. Kapitel III.3.11)

4.1.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Zu den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung zählt in erster Linie eine ausreichende Versorgung mit Grundschul- und Kitaplätzen. Auch die Versorgung mit Sekundarschulplätzen und Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen ist hier zu nennen, bei der Bedarfsermittlung können diese jedoch nicht kausal dem Vorhaben zugeordnet werden.

In der KITA-Planung 2020-2025 wird für Altglienicke für die nächsten Planjahre ein Überschuss an Plätzen prognostiziert. Dies wäre wünschenswert, um auch die schlecht versorgten Nachbarregionen, insbesondere Adlershof mit einem Platzdefizit von 130-200 Plätzen, mitzuversorgen. Der Neubau in der Peenestraße wurde zwar im Jahr 2020 eröffnet, allerdings bisher nur mit 25 Plätzen. Wann und ob eine vollständige Erweiterung auf die vollen 209 Plätze realisierbar ist, ist noch nicht klar. Dadurch ergibt sich eine Verschiebung der bereitgestellten Plätze in den Planjahren. Des Weiteren ist ein Projekt inzwischen weggefallen, das im Oktober 2020 noch in der KITA-Planung aufgeführt war. Das Projekt in der Grünauer Straße 63 fällt weg, sodass mittelfristig weitere 100 Plätze fehlen.

Falls sich bei Gelingen aller Planungen weiterhin ein Überschuss an Plätzen ergibt, wird dieser benötigt, um die Bedarfe der benachbarten Bezirksregionen Bohnsdorf und Adlershof abzudecken. Des Weiteren muss im Optimalfall ein Platzpuffer von 5% vorgesehen werden, um sowohl den Anstieg des Betreuungsbedarfes im laufenden Jahr als auch das Wunsch- und Wahlrecht der Eltern zu sichern. Die Pflicht zur Schaffung der Plätze im Neubaugebiet ergibt sich daraus, dass der entstehende Bedarf nicht durch die derzeitigen Bestandseinrichtungen abgedeckt werden kann. Derzeit besteht immer noch ein Defizit von rund 100 Plätzen. Ob und wann die vorhandenen Planungen umgesetzt werden können, ist nicht sicher, daher muss zwingend eine Abdeckung des Bedarfes im Neubaugebiet selbst erfolgen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich daher im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 auf Grundlage der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ zum Nachweis der sich aus dem Vorhaben ergebenden 15 Kitaplätze an dem gemäß Vorhabenplan vorgesehenen Standort (vgl. Kapitel IV.4 Auswirkungen auf das Allgemeinwohl und soziale Infrastrukturen). Da die Kita zusätzliche Kapazitäten ausweist, trägt das Vorhaben zur Deckung des eigenen Bedarfs und darüber hinaus zum Abbau des prognostizierten Angebotsdefizits bei.

Der Ortsteil Altglienicke zählt zur Schulplanungsregion 5 (Bohnsdorf/Altglienicke), dort nehmen derzeit fünf Grundschulen, die Schule am Berg (09G10), die Schule am Pegasuseck (09G11), die Schule am Altglienicker Wasserturm (09G13), die Schule am Buntzelberg (09G14) und die Schule am Mohnweg (09G15) Schülerinnen und Schüler auf.

Für diese Schulen in der Schulplanungsregion 5 (Bohnsdorf/Altglienicke) werden die vorhandenen Kapazitäten zukünftig nicht mehr auskömmlich sein. Ab dem Schuljahr 2023/24 wird auf Basis des Monitorings der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie ein Defizit von ca. 3 Zügen, das entspricht 432 Schulplätzen, prognostiziert. Im Monitoring sind die geplanten Bedarfe aus Wohnungsbauvorhaben von 250 Wohneinheiten (WE) sowie weiteren bedarfserhöhenden Vorhaben in der Region (meist Nachverdichtung) enthalten.

Es ist daher die Errichtung einer neuen Grundschule (09Gn07) am Standort Peenestraße/Usedomstraße (B-Plan XV-29a) geplant. Die Maßnahme ist im Zuge der Investitionsplanung des Landes Berlin mit 36,5 Mio. € etatisiert. Das Baugrundstück für die Errichtung der Schule ist gesichert und befindet sich im Fachvermögen Schule des Bezirksamts Treptow-Köpenick. Der Schulneubau ist derzeit noch nicht projektiert, ein Baubeginn

steht noch nicht fest. Im Monitoring der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie wird eine Inbetriebnahme der neuen Grundschule zum Schuljahr 2027/28 angenommen.

Die neue Grundschule (09Gn07) kommt mit dem Standort Peenestraße/Usedomstraße für eine wohnortnahe Beschulung der in den Bereich des B-Plan 9-56 VE ziehenden neuen Einwohner nicht in erster Linie in Frage. Das Schulnetz mit fünf Grundschulen in der Schulplanungsregion 5 (Bohnsdorf/Altglienicke) muss jedoch insgesamt betrachtet werden; die entsprechenden Einschulungsbereiche sind daher nach Umsetzung des Schulneubaus neu zu konzipieren. Bis zur Errichtung und Inbetriebnahme der neuen Grundschule (09Gn07) ist die Abdeckung der bereits bekannten Bedarfe und auch der aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-56 VE entstehenden Bedarfe an Schulplätzen in der Schulplanungsregion nicht möglich.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gemäß Leitlinie „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 zur Übernahme der Kosten für die Herstellung von insgesamt 17 Grundschulplätzen, die dem planbedingten rechnerischen Mehrbedarf entsprechen (vgl. Kapitel IV.4 Auswirkungen auf das Allgemeinwohl und soziale Infrastrukturen).

Sonstige kulturelle und soziale Einrichtungen sowie sportliche Anlagen sind im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. In Verbindung mit dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt jedoch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine Einschränkung des zulässigen Nutzungsspektrums. Gewerbliche Nutzungen sind ausschließlich innerhalb der Erdgeschosszonen der Wohngebäude westlich bzw. östlich des Eingangsplatzes (Häuser 11 und 12 gemäß Bebauungskonzept) vorgesehen. Das erste Vollgeschoss des nordwestlichen Baukörpers ist dem Kitastandort vorbehalten. In allen übrigen Bereichen im Plangebiet erfolgt ausschließlich die Unterbringung von Wohnungen.

Durch Festsetzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine ca. 2.000 m² große begehbare und begrünte private Grünfläche mit Kinderspielplatz gesichert, die der Bedarfsdeckung im Bereich der öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätzen dient. Auf der Fläche werden auch öffentlich zugängliche Spielbereiche auf insgesamt 1.000 m² angelegt, die auch für ältere Kinder geeignet sind (vgl. hierzu Kapitel III.3.7.3). Analog zur Bedarfsermittlung für die zusätzliche soziale Infrastruktur sind auch bei der Bedarfsermittlung für öffentliche Spielplatzflächen rechnerisch 307 zusätzliche Einwohner zu Grunde zu legen. Bei einem vorgegebenen Schlüssel von 1 m² öffentlicher Spielplatzfläche je Einwohner ergibt sich ein Mindestbedarf von 307 m² öffentlicher Spielplatzfläche, der somit gedeckt werden kann.

Der sich aus den Berechnungsvorgaben der Leitlinie des „Berliner Modells für kooperative Baulandentwicklung“ ergebende Bedarf an öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen beträgt rd. 1.840 m². Mit der Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grün- und Spielfläche“ werden zwar keine öffentlich (gewidmeten) Flächen festgesetzt, dennoch wird der sich nach dem jeweiligen Bezug (Berliner Modell, Grünflächen) ergebene Bedarf in Bezug zur absoluten Flächengröße in der Grünfläche entsprechend abgebildet und angelegt. So wird der sich durch den Bewohnerzuwachs nach dem Berliner Modell ergebende Bedarf an öffentlichen Spielplätzen mit 307 m² vollständig sowie der sich ergebende Bedarf an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen von 1.840 m² unter Einbeziehung der eingestreuten Spielplatzflächen vollständig bzw. um rund die Hälfte ohne Einbeziehung der Spielplatzflächen im Plangebiet gesichert.

Der Einzugsbereich wohnungsnaher Grünflächen ist gemäß Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ auf 500 m beschränkt. Dies entspricht dem unmittelbaren Wohnumfeld. Sie können in kurzer Zeit (Gehweg ca. fünf bis zehn Minuten) und

mit geringem Aufwand erreicht werden und dienen überwiegend der Kurzzeit- und Feierabenderholung. Mit der öffentlichen Grünfläche Lehmusstraße/Altglienicker Aue ist eine rd. 21.000 m² große öffentliche Grünfläche innerhalb dieses Einzugsbereichs vorhanden, so dass die fehlenden Kapazitäten durch die vorhandene Anlage bereitgestellt werden können.

Der Nachweis der wohnungsnahen Spielplätze erfolgt auf Grundlage der Vorschriften der Bauordnung für Berlin.

4.1.4 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die ehemalige Schul- und Kitanutzung im Plangebiet war älter als die Bebauung des südwestlich des Mohnwegs gelegenen Kölner Viertels und des nördlich der Anne-Frank-Straße errichteten Wohnquartiers. Bereits während der 1990er Jahre bildete es ein räumliches Scharnier zwischen diesen vergleichsweise jungen Stadtstrukturen. Mit der Reaktivierung des Areals durch eine Wohnnutzung wird das Gebiet zwischen Weidenweg und Kirschenbaumstraße als zusammenhängender Ortsteil fortentwickelt.

4.1.5 Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Im Plangebiet befand sich ursprünglich die Anne-Frank-Oberschule mit Turnhalle, Sportfreiflächen und Kita. Die Gebäude standen über viele Jahre leer und wurden dann abgerissen. Sowohl der Leerstand als auch die brachgefallenen Flächen beeinträchtigten das Ortsbild.

Im Zuge der Planung wird dieser Missstand durch die Errichtung eines neuen Wohnquartiers behoben. Das Bebauungskonzept wurde im Rahmen eines zweistufigen Verhandlungsverfahrens mit Lösungsvorschlägen durch ein Expertengremium mit städtebaulicher Expertise aus insgesamt sechs Beiträgen als Vorzugsvariante ausgewählt.

Die offene aus Einzelbaukörpern bestehende Bebauungstypologie vermittelt zwischen der blockrandartigen Bebauung nördlich der Anne-Frank-Straße, der langgestreckten Reihenhausbebauung des Kölner Viertels südöstlich des Mohnwegs sowie der kleinformatigen Einzelhausbebauung östlich des Nelkenwegs und südwestlich des Mohnwegs. Die Planung trägt somit insgesamt zu einer Aufwertung des Ortbildes bei.

Aufgrund der Nachverdichtung, die über das bisher zulässige bauliche Maß hinausgeht, gehen bisher vorhandene Freiflächenstrukturen und der Großteil der vorhandenen Bäume im Plangebiet verloren. Dies wirkt sich auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Zum Ausgleich des Schutzgutes Landschaft erfolgen zahlreiche Begrünungsfestsetzungen wie zum Beispiel Baumpflanzungen, die Dachbegrünung von Gebäuden und Fahrradabstellanalgen u. a. sowie die Vereinbarung von externen Kompensationsmaßnahmen auf der Fläche Dahlwitzer Landstraße 5 im Durchführungsvertrag.

4.1.6 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht eingehend behandelt (vgl. hierzu Kapitel II).

Die mit dem Bebauungsplan 9-56 VE verbundenen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt, beschrieben und im Rahmen der Eingriffsbilanzierung quantitativ bewertet.

Die Eingriffsbilanzierung und –Bewertung führte zu dem Ergebnis, dass sich planbedingt erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben. Für das Schutzgut Boden verbleibt aufgrund der zulässigen Versiegelung ein Ausgleichsdefizit innerhalb des Plangebietes. Daher sind weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Bei den Schutzgütern Klima und Luft verbleibt ebenfalls ein Defizit, das im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden kann.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde daher geprüft, ob im Stadtbezirk eine Ersatzmaßnahme möglich ist, die geeignet ist, die verbleibenden Beeinträchtigungen auszugleichen. Im Ergebnis wurde die in der bezirklichen Ausgleichsflächenkonzeption als Maßnahme Nr. 45 geführte Fläche in der Dahlwitzer Landstraße 5 (Flurstück 1) ausgewählt. Die Fläche ist im Bestand zu 90 % versiegelt und soll entsiegelt, gärtnerisch gestaltet und an den angrenzenden Kurpark angegliedert werden.

Durch die Umsetzung der plangebietsinternen Maßnahmen und die planexterne Maßnahme in der Dahlwitzer Landstraße kann der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in den Naturhaushalt bei den abiotischen Komponenten zu 96,3 % und bei den biotischen Komponenten zu 75,4 % ausgeglichen werden. Es verbleibt somit weiterhin ein Ausgleichsdefizit für die abiotischen und biotischen Komponenten.

Aus wohnungspolitischen Gründen ist die Aktivierung von Wohnbauflächenpotenzialen dringend geboten. Dies gilt auch für den Ortsteil Altglienicke, in dem es angesichts des begrenzten Wohnungsangebots zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum und damit verbunden zu einer weiteren Anspannung des Wohnungsmarktes und in der Folge zu Mietpreissteigerungen und langfristigen Verdrängungsprozessen kommt (vgl. Kapitel III.4.1.2). Die Dringlichkeit der Schaffung von Wohnraum macht eine Ausschöpfung vorhandener Flächenpotentiale und damit verbunden eine Überschreitung der Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung für die Geschossfläche erforderlich (vgl. Kapitel III.3.2.2). Hierdurch ergibt sich ein höherer Flächenbedarf für Tiefgaragen, Stellplätze und ihre Zufahrten. Zur Versiegelung tragen auch die Anforderungen an die Ausstattung von Nebenanlagen wie Fahrradabstellanlagen, Sammelanlagen für private und gewerbliche Abfälle und Terrassenflächen bei (vgl. Kapitel III.3.2.5).

Bei der Entscheidung über die Zurückstellung der Umweltbelange im Sinne eines vollständigen Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft wird berücksichtigt, dass das Wohnungsbauvorhaben auf einer ursprünglich als Gemeinbedarfsstandort vorgenutzten Fläche realisiert wird, die aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der bereits vorhandenen technischen und verkehrlichen Erschließung als integrierter Standort zu bezeichnen ist. Damit wird eine konsequente und nachhaltige Weiterentwicklung der Stadtstruktur verfolgt, dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen und sparsam mit Grund und Boden umgegangen (vgl. Kapitel III.4.1.7). Hinsichtlich des Schutzgutes Landschafts- und Stadtbild erfolgt durch die städtebauliche Neuordnung der brach gefallenen Siedlungsfläche eine Aufwertung.

4.1.7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Im Sinne der Innenentwicklung wird auf einem von allen Seiten durch öffentliche Straßen erschlossenen Grundstück Wohnungsbau realisiert. Durch die Planung kann eine Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich bzw. im Übergang zu Außenbereichsflächen vermieden werden. Hierdurch wird ein wertvoller Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet.

Die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO werden für die Grundfläche eingehalten. Aufgrund abweichender

Bestimmungen zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird eine Versiegelung von 60 % der Grundstücksfläche durch Haupt- und Nebenanlagen ermöglicht. Die durch Haupt- und Nebenanlagen über- bzw. unterbaute Fläche beträgt 17.503 m².

Hierdurch wird ein gegenüber den Regelungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO höherer Flächenverbrauch ermöglicht. Dieser ergibt sich aufgrund der Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Geschossfläche und dem damit erhöhten Bedarf an Nebenanlagen.

Die Bodenversiegelung entspricht jedoch immer noch dem Wert, der sich bei Ausschöpfung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 0,4 i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO ergäbe (0,6). Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben somit gewahrt.

Die mit den erhöhten Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Fläche verbundenen nachteiligen Auswirkungen werden durch Baumpflanzungen und die Begrünung von Tiefgaragen und Dächern sowie durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. (vgl. Kapitel II und III.4.1.6 Belange des Umweltschutzes).

4.1.8 Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Als Beitrag zum Klimaschutz sieht das Vorhaben die Verwendung regenerativer Energiequellen durch die Installation von Solaranlagen auf den Wohngebäuden entlang der Anne-Frank-Straße vor. Hierzu wird eine Mindestfläche für Dachflächen festgesetzt, die für Solaranlagen zu verwenden ist.

Als Maßnahmen der Adaption der Folgen des Klimawandels ist eine extensive Begrünung auf 50 % der Dachflächen der Wohngebäude (auf den festgesetzten Flächen a-g) entlang der Anne-Frank-Straße sowie von 75 % der weiteren Dachflächen entlang des Mohn- und Nelkenwegs vorgesehen. Auch die Dächer der Fahrradabstellanlagen werden begrünt. Durch den zusätzlichen Dachaufbau einer 10 cm hohen Substratschicht wird auch die Aufheizung der Dächer während der Hitzeperioden verringert und bei Starkregenereignissen das Rückhaltevermögen von Niederschlagswasser erhöht (vgl. Kapitel I.5.4 Energie- und Klimaschutzkonzept).

4.1.9 Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie, einschließlich der Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e) BauGB)

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen den Belangen der Versorgung, insbesondere mit Energie, einschließlich der Versorgungsicherheit nicht entgegen.

Zwei Fernwärmeleitungen, die im Bereich des Mohnwegs und der östlichen Stellplatzanlage durch das Plangebiet verlaufen sind grundbuchrechtlich gesichert.

4.1.10 Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Aufgrund der Sicherung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Anne-Frank-Straße und Mohnweg (Baulasteintragung vom 19.12.2023 im Baulastenverzeichnis von Berlin Treptow: Geh- und Radfahrrechte für die Allgemeinheit) sowie einer Wegeverbindung entlang des Mohnwegs (Baulasteintragung vom 19.12.2023 im Baulastenverzeichnis von Berlin Treptow: Gehrechte für die Allgemeinheit) wird eine Verbesserung der Erschließungssituation und auch der Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr innerhalb des Plangebietes und gebietsübergreifend bewirkt.

Für das Vorhaben ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 1.728 Fahrten/24 h aus der Wohnnutzung, von 100 Fahrten/24 h aus der Gewerbenutzung sowie von 112 Fahrten/24 h aus der Kitanutzung. Insgesamt ergibt sich ein Mehrverkehr von 1.940 Fahrten/24 h.

Der Anteil des Quell- und Zielverkehrs aus der Wohnnutzung verteilt sich auf 63 % im Bereich der Tiefgaragenzufahrt mit 153 Pkw-Stellplätzen an der Ortolfstraße, 21 % an der zentralen Zufahrt an der Anne-Frank-Straße mit 51 Pkw-Stellplätzen sowie 16 % an der östlichen Zufahrt an der Anne-Frank-Straße mit 39 Stellplätzen.

Für die weitere räumliche Verteilung außerhalb des Plangebiets wird angenommen, dass 85 % des Aufkommens über die Ortolfstraße von und nach Norden verläuft. Die verbleibenden 15 % betreffen die Ortolfstraße von und nach Süden.

Für die gewerbliche Nutzung wird angenommen, dass sich der hierbei entstehende Verkehr auf jeweils ein Drittel im Bereich der Kita und an den beiden gewerblich genutzten Erdgeschossbereichen (Häuser 11 und 12 gemäß Bebauungskonzept) entlang des Mohnwegs verteilt.

Nach tageszeitlicher und räumlicher Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ergibt die Leistungsfähigkeitsuntersuchung der Spitzenstunde am Vormittag und am Nachmittag unter der Prognosebelastung, dass an allen für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets relevanten Knotenpunkten grundsätzlich ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet werden kann. Trotz der Annahme einer eher ungünstigen Verkehrssituation wird der Verkehr durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr, den das Vorhaben erzeugt, nicht maßgeblich beeinträchtigt.

Für die Knotenströme aller Knotenpunkte ergeben sich in den Spitzenstunden sehr kurze Wartezeiten und es bestehen weitere Kapazitätsreserven.

Ergänzend wurden die im näheren Umfeld in Realisierung befindlichen Wohnungsbauvorhaben der Stadt und Land östlich des Hassowegs mit 245 Wohneinheiten und der NOVA Gruppe mit 86 Wohneinheiten zwischen Wegedornstraße und dem Bohnsdorfer Weg in die Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen auf die Kapazität des Knotenpunktes Anne-Frank-Straße/Ortolfstraße einbezogen. Unter Berücksichtigung des hierdurch erzeugten Verkehrsaufkommens in der Anne-Frank-Straße und im Kreuzungsbereich zur Ortolfstraße ergab die Leistungsfähigkeitsabschätzung, dass selbst bei Abwicklung sämtlicher Verkehrsströme beider Bauvorhaben durch die Anne-Frank-Straße in Richtung Ortolfstraße nur sehr geringe verkehrliche Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Anne-Frank-Straße/Ortolfstraße zu erwarten sind. Der Verkehrszustand bliebe weiterhin stabil und es käme zu kurzen Wartezeiten.

Bezogen auf den Fußverkehr ergibt sich aufgrund des Vorhabens eine Erhöhung des Fußverkehrsaufkommens entlang der an das Plangebiet angrenzenden Straßen.

Zur Sicherung eines zweiten öffentlichen Gehwegs im Nelkenweg erfolgt auf einer 80 m² großen östlichen Teilfläche des Vorhabengrundstücks (Flurstück 3896) die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsfläche. Der Vorhabenträger erklärt sich im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 zur kostenfreien Übergabe der als Gehweg festgesetzten Fläche an das Land Berlin sowie der Planung und Herstellung des Gehweges bereit (vgl. Kapitel III.3.11).

Die Erhöhung des Fußverkehrsaufkommens erfordert auch eine Verbreiterung des südlichen Gehwegs entlang der Anne-Frank-Straße auf dem rd. 175 m langen Streckenabschnitt zwischen Hassoweg und Nelkenweg von bisher durchschnittlich rd. 1,8 m auf eine künftige Breite von 3,25 m. Mit der Umbauplanung dieses Streckenabschnitts der Anne-

Frank-Straße geht auch eine Anpassung der Entwässerungsanlagen einher (vgl. Kapitel IV.2). Die Vorhabenträgerin erklärt sich im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 zur Ertüchtigung des Streckenabschnitts im eigenen Namen und auf eigene Rechnung bereit (vgl. Kapitel III.3.11).

4.1.11 Ergebnisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan stehen mit übergeordneten Planungen (vgl. Kapitel I.3.1-3.6) im Einklang. Sie sind sowohl aus den landesplanerischen Regelungen (LEPro 2007, LEP HR), als auch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Die Festsetzungen sind mit den Inhalten des Landschaftsprogramms vereinbar (vgl. Kapitel I.3.3).

In dem am 20 August 2019 vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 wird das Wohnungsbauvorhaben an der Anne-Frank-Straße in einem Vertiefungsplan zur zeitlichen Realisierbarkeit der Neubaupotenziale als Potenzial der mittleren Größenklasse mit 200 bis 999 Wohneinheiten (WE) aufgeführt.

Im Leitbild des Planwerks Südostraum Berlin. Entwicklung zwischen Innenstadt und BBI ist das Plangebiet überwiegend als Bereich gekennzeichnet, für den eine teilräumliche Planung (Bauflächen/Baustruktur) vorzusehen ist. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde dieser Forderung bereits entsprochen.

Das Vorhaben steht den Zielen des Sozialen Infrastrukturkonzeptes SIKo 2016 (Stand Dezember 2017) nicht entgegen. Die Planung einer Kita mit einer Platzzahl über den Bedarf hinaus reagiert auf das im SIKo festgehaltene Defizit in der Bezirksregion Altglienicke.

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks Treptow-Köpenick 2009 sieht die Konzentration der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen auf das Nahversorgungszentrum Altglienicke im Bereich entlang der Schönefelder Chaussee/Köpenicker Straße und auf das Ortsteilzentrum Siriusstraße, südlich des Plangebiets vor. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind keine Flächenausweisungen für den großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Ansiedlungsoptionen bestehen hier lediglich im Rahmen kleinteiliger Angebote in den Erdgeschosszonen, die auf das unmittelbare Wohnumfeld ausgerichtet sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht insofern einer Entwicklung im Sinne des Zentren- und Einzelhandelskonzepts des Bezirks Treptow-Köpenick.

Durch die Sicherung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Anne-Frank-Straße und Mohnweg wird der Zielsetzung des Radwegekonzeptes Treptow-Köpenick 2010 entsprochen. Dieses sieht den Verlauf des Hauptroutennetzes von der Ortolfstraße über den Mohn- und Nelkenweg vor (vgl. Kapitel III.3.7.2 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind).

4.2 Private Belange

4.2.1 Eigentums- und Eigentümerrechte

Die Vorhabenträgerin HOWOGE ist zugleich Grundstückseigentümerin. Durch das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren werden für die kommunale Wohnungsbaugesellschaft die notwendigen Voraussetzungen für die Errichtung des Geschosswohnungsbaus geschaffen.

Die Einschränkungen auf dem Grundstück, die sich aus zu sichernden Leitungsrechten ergeben, sind nicht planbedingt, sondern ergeben sich aufgrund des bereits bestehenden Leitungsbestandes.

Der Eingriff durch die geplante Radwegeverbindung zwischen Mohnweg und Anne-Frank-Straße wird durch die Führung des Radverkehrs über die Stellplatzzufahrt geringgehalten.

Die Öffnung der begehbaren und begrünten privaten Grünflächen mit Kinderspielplatz entlang des Mohnwegs für die Öffentlichkeit dient der Sicherung der im Flächennutzungsplan dargestellten übergeordneten Grünverbindung. Eine Abwägung gegenüber privaten Belangen ist somit bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt.

In der Grundzustimmung zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung hat sich die Vorhabenträgerin unter anderem dazu bereit erklärt, die sich aus dem Vorhaben ergebenden Folgekosten für die Schaffung von zusätzlichen Grundschulplätzen zu übernehmen und einen Mindestanteil von 30 % der zulässigen Geschossfläche Wohnen herzustellen, der mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.

Die Maßnahmen zum Schallschutz an dem Gebäude 1 entlang der Ortolf- und Anne-Frank-Straße sind zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich und angemessen.

4.2.2 Interessen von Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzern und den privaten Belangen der Nachbarn im Umfeld

Durch die Sicherung eines Mindestanteils von 30 % zu zulässigen wohnbezogenen Geschossfläche, die mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, wird dazu beigetragen, dass der Verringerung der Anzahl von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt entgegengewirkt werden kann. Hierdurch kann sich die Versorgungssituation für Haushalte mit geringerem Einkommen verbessern.

Pachtverhältnisse sind von der Planung nicht unmittelbar berührt. Beeinträchtigungen der benachbarten Flächen der Interkulturellen Gärten durch die Planung werden vermieden.

Für den Glasereibetrieb in der Anne-Frank-Straße 23 ergeben sich aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung keine betrieblichen Einschränkungen oder Auflagen. Da es sich um einen im Wesentlichen auf Montage tätigen Betrieb handelt, der nur zeitlich begrenzt auf dem eigenen Gelände tätig ist, verbleiben die zu erwartenden Schallimmissionen deutlich unterhalb des Richtwertes der TA-Lärm für den Beurteilungszeitraum Tag. Auch die Spitzenpegel liegen deutlich unterhalb der Anforderung. Der Betrieb ist ausschließlich am Tage außerhalb der Ruhezeiten tätig.

Die Schallimmissionen des Heizkraftwerks am Nelkenweg bei tiefen Frequenzen verbleiben am nächstgelegenen Plangebäude für den kritischen Beurteilungszeitraum Nacht mindestens 8 dB unterhalb des Richtwertes, sodass sich aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung keine betrieblichen Einschränkungen oder Auflagen ergeben.

An dem nördlich der Anne-Frank-Straße gelegenen Wohnhaus Anne-Frank-Straße 3 ergeben sich Pegelzunahmen von bis zu 2,8 dB(A) tags und 2,3 dB(A) nachts, die sich vorrangig aus den Reflexionen an den Plangebäuden ergeben. Am Immissionsort Ortolfstraße 95 ergeben sich Pegelzunahmen von bis zu 1,4 dB(A) im Tagzeitraum und 1,2 dB(A) im Nachtzeitraum. Eine Prüfung von Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrsschalls in der Anne-Frank-Straße ergab, dass es keine wirkungsvollen Maßnahmen dazu gibt. Durch die Verkehrsvorbelastung des Plangebietes und der angrenzenden Wohnbebauung und die geringe Lärmzusatzbelastung entstehen keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. hierzu Kapitel III.4.1.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse).

Ein wirkungsvolles Abrücken der Plangebäude von der Anne-Frank-Straße würde dazu führen, dass ein erheblicher Anteil des Grundstücks nicht mehr als Baufläche nutzbar wäre. Dies widerspräche dem städtebaulichen Planungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund Boden und dem Ziel dieser Planung hier durch die Planung einer dichten Wohnbebauung dem Planungserfordernis der Schaffung von Wohnungsbau nachzukommen.

Ein Abrücken würde darüber hinaus zu einer Aufweitung der Straßenflucht der Anne-Frank-Straße führen, die für das Ortsbild untypisch ist. Auch die ehemalige Kita und Grundschule waren ohne nennenswerte Rückstaffelung an der Anne-Frank-Straße errichtet worden. Gleichzeitig würde eine von der Straße abgerückte Bebauung auch den für das geplante Freiflächenband zur Verfügung stehenden Raum innerhalb des geplanten Wohnquartiers verringern.

IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange

Mit dem Vorhaben sind keine Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange verbunden.

2. Verkehrliche Auswirkungen

Mit dem Vorhaben sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßenverkehrsnetz verbunden. Für die Knotenströme aller Knotenpunkte ergeben sich in den Spitzenstunden sehr kurze Wartezeiten und es bestehen weitere Kapazitätsreserven.

Bei der Herstellung der Grundstückszufahrten entlang der Anne-Frank-Straße sind in Abstimmung mit dem Straßen- und Grünflächenamt 2 Baumfällungen erforderlich, für die Ersatzpflanzungen (Qualitäten 18-20 cm STU nach FFL Richtlinie mit 4 Jahren Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) vorzunehmen sind. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 zur Kostenübernahme der Ersatzpflanzungen (vgl. Kapitel III.3.11).

Aufgrund der planbedingten Erhöhung des Fußverkehrsaufkommens ist eine Verbreiterung des südlichen Gehwegs der Anne-Frank-Straße auf dem rd. 175 m langen im Abschnitt zwischen Hassoweg und Nelkenweg erforderlich. Die Vorhabenträgerin hat in Abstimmung mit dem Straßen- und Grünflächenamt die Machbarkeit der Ertüchtigung des Streckenabschnitts innerhalb des Flurstücks 3742 einschließlich der erforderlichen Entwässerungsanlagen nachgewiesen.

Die in dem Entwässerungskonzept eingehend dargelegte Umbauplanung sieht eine Aufteilung der Erschließungsanlage in einen 3,5 m breiten südlichen Gehweg mit Sicherheitsstreifen, eine 5,5 m breite Fahrbahn sowie einen nördlichen Grünstreifen in einer nach Westen zunehmenden Breite von bis zu rd. 0,6 m vor. Als Vorzugsvariante für die Straßenentwässerung wird eine Mulden-Rigolen-Versickerung mit Überlauf in die Bestandskanalisation der Berliner Wasserbetriebe vorgesehen (vgl. Kapitel II.2.4.5). Eine reine Mulden- bzw. Mulden-Rigolen-Versickerung ist aufgrund nicht ausreichender Platzverhältnisse und zum anderen wegen der nur bedingt versickerungsfähigen anstehenden Böden nicht möglich.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Ertüchtigung des Streckenabschnitts und zur Herstellung der Entwässerungsanlagen (vgl. Kapitel III.3.11).

Eine gewidmete Verkehrsfläche auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 3896 an der Anne-Frank-Straße mit einer Fläche von 17 m², die bisher der Grundstückszufahrt diente, wird

Bestandteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und ist daher entsprechend zu entwidmen. Eine entsprechende Abstimmung mit dem Straßen- und Grünflächenamt erfolgte im Zuge der vorgelegten Umbauplanung der Anne-Frank-Straße auf dem Streckenabschnitt zwischen Hassoweg und Nelkenweg. Wesentliche Auswirkungen auf den Straßenverkehr sind damit nicht verbunden.

3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Mit der vorliegenden Planung sind keine Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung verbunden. Zwischen der Vorhabenträgerin und dem Land Berlin wurde vor Beschlussfassung ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Darin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundenen Planungs- und Erschließungskosten zu übernehmen.

4. Auswirkungen auf das Allgemeinwohl und soziale Infrastrukturen

Das Bebauungsplanverfahren trägt dazu bei, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Die Aktivierung brachliegender Bauflächen entspricht zudem dem umweltbewussten sparsamen Umgang mit Grund und Boden. In unmittelbarer Umgebung sind verschiedene soziale Versorgungseinrichtungen vorhanden.

Grundlage für die Ermittlung des Bedarfs für die zusätzliche soziale Infrastruktur bildet gemäß Leitlinie „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ die wohnbezogene Geschossfläche. Da auf Grundlage des § 34 BauGB für Wohnnutzung bereits Planungsrecht im Umfang von 34.683 m² Geschossfläche besteht und im WA 2 Wohnnutzungen im 1. Vollgeschoss – dieses umfasst eine Grundfläche von 1.020 m² - durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden, sind hier lediglich 15.342 m² als Ausgangswert für die Bedarfsermittlung anzusetzen.

Die Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ (2018) geht im Bereich des Geschosswohnungsbaus von einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 100 m² Bruttogrundfläche je Wohnung und durchschnittlich 2 Einwohnern pro Wohnung aus, wobei die Bruttogrundfläche und die (wohnbezogene) Geschossfläche modellhaft gleichgesetzt werden.

Auf Grundlage der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ ergeben sich aus den vorgenannten Zahlen 307 zusätzliche Einwohner durch das Wohnungsbauvorhaben. Hieraus resultieren bei einer durchschnittlichen Anzahl der Kitakinder im Quartier (0- bis unter 7-Jährige) von 7 % der Einwohner (1 % je Jahrgang) und einem Versorgungsgrad von 70 % insgesamt 15 Kitaplätze. Diese werden durch das zusätzliche Baurecht des Bebauungsplans ausgelöst und sind von der Vorhabenträgerin zu tragen. Unter der zusätzlichen Berücksichtigung der bereits gemäß § 34 BauGB auf dem Vorhabengrundstück zulässigen Bebauung werden durch die geplante Neubebauung insgesamt 49 Kitaplätze - inklusive der durch die Vorhabenträgerin nachzuweisenden 15 Plätze - erforderlich.

Der sich ergebende dem geplanten Vorhaben zurechenbare Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen lässt sich in der Bezirksregion 90309 in vorhandenen Kindertageseinrichtungen nicht decken. Da die Vorhabenträgerin im Rahmen des Vorhabens eine Kita mit ca. 70 Plätzen plant, können die zusätzlichen Kitaplätze im Plangebiet nachgewiesen werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 zur Errichtung und zum Erhalt einer Kindertageseinrichtung für mindestens 15 Plätze nach den Richtlinien Berlins einschließlich den erforderlichen Spielfreiflächen mit einer Mindestgröße von 150 m² und Außenanlagen.

Unter der Berücksichtigung der bereits gemäß § 34 BauGB auf dem Vorhabengrundstück zulässigen Bebauung werden durch die geplante Neubebauung insgesamt 54 Grundschulplätze erforderlich. Gemäß der Anzahl der Grundschulkinder im Quartier von 6 % der Einwohner (6 Grundschuljahrgänge) und einer Strukturquote von 90 % ergeben sich davon 17 Grundschulplätze, die durch das zusätzliche Baurecht des Bebauungsplans ausgelöst werden und von der Vorhabenträgerin zu finanzieren sind. Der sich ergebende Bedarf an Grundschulplätzen kann in den vorhandenen Grundschulen des Einschulungsbereichs 09G15 nicht gedeckt werden.

Berlin beabsichtigt, eine neue Grundschule an der Peenestraße/Usedomstraße zu errichten. Die Grundschule dient auch der Deckung des durch weitere Vorhaben ausgelösten Bedarfs. Die Vorhabeträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Übernahme der Kosten - anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf - im Umfang von 17 Plätzen.

5. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Eine Netzstation muss in Abstimmung mit der Betreiberin aufgrund der am Altstandort geplanten Wohnbebauung an einen westlich gelegenen Standort umverlegt werden. Hierbei ist auch eine Umverlegung der zwischen Netzstation und ehemaligen Heizhaus am Mohnweg verlaufenden Niederspannungsleitung sowie der in die Anne-Frank-Straße führenden Anschlussleitungen erforderlich. Auch die im Bereich der Ortolfstraße über das Vorhabengrundstück laufenden Stromleitungen müssen umverlegt werden.

Auf dem Vorhabengrundstück verlaufen im Kreuzungsbereich Ortolfstraße/Anne-Frank-Straße und parallel zur Anne-Frank-Straße bis ca. 50 m vor dem Nelkenweg Telekommunikationsanlagen, die umverlegt werden müssen.

Parallel zur Anne-Frank-Straße zwischen Hassoweg und Nelkenweg verläuft auf dem Vorhabengrundstück eine Trinkwasserleitung (DN 100) bis zu einer Grundstückstiefe von rd. 1,2 m, die aufgrund der Unterschreitung des Leitungsschutzstreifens durch die Plangebäude in Abstimmung mit den Berliner Wasserbetrieben umverlegt werden muss.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 zum Abschluss ggf. erforderlicher Vereinbarungen mit den Versorgungsträgern und der Koordinierung aller Erschließungsmaßnahmen einschließlich etwaig erforderlicher Umlegungen bestehender Leitungen im Rahmen ihrer Möglichkeiten.

V. VERFAHREN

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 7. März 2011 wurden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg die Planungsabsicht des Bebauungsplans 9-56 mitgeteilt.

Mit Schreiben vom 15. April 2011 teilte die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt** mit, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsabsicht bestehen. Im Hinblick auf die Sicherung gesamtstädtischer Planungen erfolgte eine Anmerkung zur Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan: Der Flächennutzungsplan Berlin stellt für das Planungsgebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil und dem Symbol Schule dar. Für die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Voraussetzung für eine Einleitung der FNP-Änderung ist, dass sichergestellt ist, dass die Aufgabe des Schulstandortes auch in

Bezug auf zukünftigen Bedarf vertretbar ist und eine entsprechende Stellungnahme der zuständigen Fachverwaltung darüber vorgelegt wird.

Dringende Gesamtinteressen Berlins i.S.v. § 7 Abs. 1 AGBauGB sind berührt, da die Ortolfstraße Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin ist. Die Zuständigkeit liegt bei der Abteilung VII der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Die künftige Straßenbegrenzungslinie und die vorgesehenen Anbindungen sind mit der Abteilung VII abzustimmen.

Wegen des gesamtstädtischen Planungsziels, neue Wohnungsbaupotenziale für Mietwohnungsbau zu aktivieren wurde das Änderungsverfahren (Altglienicke - Mohnweg, lfd. Nr. 07/15) im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB am 2. Dezember 2015 eingeleitet und ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 4. Dezember 2015 wirksam.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg** äußerte mit Schreiben vom 18. März 2011, dass die Planungsabsicht zum derzeitigen Zeitpunkt keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Mit Schreiben vom 20. Oktober 2011 wurden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg die beabsichtigte Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-56 mitgeteilt.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg** teilte mit ihrem Schreiben vom 3. November 2011 mit, dass die beabsichtigte Änderung des Geltungsbereichs den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Auch von der **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt** wurden mit Schreiben vom 17. November 2011 keine grundsätzlichen Bedenken bezüglich der Reduzierung des Geltungsbereichs geäußert. Mit Schreiben vom 15. Januar 2016 wurde die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ergänzt. Demnach ist der Bebauungsplan 9-56 aufgrund der geplanten Anzahl der Wohneinheiten (Größe) und aufgrund ihrer Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt und berührt somit dringende Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung muss bei diesem Bebauungsplanvorhaben Anwendung finden.

2. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss des Bezirksamtes vom 10. Mai 2011 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans 9-56 („Kiez Anne-Frank-Straße“ im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke, beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst das Gelände zwischen Anne-Frank-Straße, Hassoweg, der südlichen Grenze des Grundstücks Hassoweg 13, den östlichen Grenzen des Grundstücks Hassoweg 7/13, den südlichen Grenzen der Grundstücke Wolfmarsteig 46/72, Nelkenweg, Mohnweg und Ortolfstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke.
Die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin erfolgte am 10.06.2011, S.1285.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 30. Mai 2011 bis einschließlich 17. Juni 2011 im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, statt.

Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele, Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und Äußerungen und Stellungnahmen dazu abzugeben, in der Tagespresse (Berliner Morgenpost vom 27. Mai 2011) informiert.

Die ausgestellten Materialien waren von Montag bis Mittwoch von 8.00 bis 16.00 Uhr, am Donnerstag von 8.00 bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.00 bis 14.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten einzusehen.

Diese Ausstellung beinhaltete als Informationsmaterialien eine Begründung zu den wesentlichen Grundlagen und Inhalten des Bebauungsplanentwurfs und ein Entwurfskonzept sowie Ausschnitte einer Luftbildaufnahme, der Automatisierten Liegenschaftskarte, des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms für Berlin. Die Materialien konnten auch im Internet eingesehen werden.

Die Ausstellung im Bezirksamt wurde von 9 Bürgerinnen und Bürgern besucht. Zu den dargestellten Materialien des Bebauungsplanentwurfs 9-56 äußerten sich insgesamt 14 Bürgerinnen und Bürger, ein Verein und ein Träger öffentlicher Belange schriftlich.

Insbesondere wurde zu den folgenden Themen und Inhalten des Bebauungsplanentwurfs Stellung genommen:

- soziale Infrastruktureinrichtungen (Kita- und Schulhortplätze),
- Hinweis auf Situation des Flurstücks 4050/200 (Lage der Gasleitung, Baugruben mit Abfall und Schutt, umfangreicher Vegetationsbestand, Wohnbebauung nur als Ein- oder Doppelhäuser bzw. gar keine Bebauung, Erhalt als Biotop, Nutzung als öffentliche Grünanlage),
- Hinweis Heizwerk (und daraus resultierende Einschränkungen der Wohnqualität),
- Berücksichtigung des Artenschutzes (Lebensraum Tiere und Pflanzen, landschaftsplanerischer Fachbeitrag: Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens bei Umsetzung und Nichtrealisierung des Projektes und die Entwicklung der Flächen als Naturraum sowie der geforderten Weiterführung des Grünzuges; der Schwerpunkt der Untersuchungen sollte demzufolge auf geschützte Lebensräume und Tiere, wie Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien, Verbau des Freiraumes (Klima, Frischluft), Eingriff in den Boden, Eintrag von Immissionen, Schutzgut Mensch, etc. gelegt werden,
- Prüfung der Vereinbarkeit der Planung mit dem Flächennutzungsplan,
- Hinweis auf Überprüfung des nördlichen Planbereiches (Wald i.S. des Landeswaldgesetzes).

Als Ergebnis des Abwägungsprozesses wurde der Geltungsbereich im nördlichen Bereich um die betroffenen Flurstücke 4050/200 und 36/4, die als Wald gemäß Landeswaldgesetz festgestellt wurden, reduziert. Die ebenfalls mit Wald bestandene Teilfläche des Flurstückes 3122 als Teilfläche eines Baugrundstückes soll über eine Pflanzbindung im Bebauungsplan gesichert werden. Die vom Heizwerk Altglienicke ausgehenden Emissionen wurden, um Einschränkungen der Wohnqualität zu vermeiden, untersucht.

4. Erster Änderungsbeschluss

Mit Beschluss des Bezirksamtes vom 6. Dezember 2011 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 9-56 um die Flurstücke 4050/200, 36/4 und 36/5, Gemarkung 504, Flur 4 reduziert.

Der neue Geltungsbereich umfasst das Gelände zwischen Anne-Frank-Straße, Hassoweg, den südlichen Grenzen der Grundstücke Hassoweg 13, Wolfmarsteig 70a, der Flurstücke 36/4 und 36/5, Gemarkung 504, Flur 4, Nelkenweg, Mohnweg und Ortolfstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke.

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin am 20. Januar 2012 (Abl. Nr. 3, S. 111).

5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 6. Juni 2016 wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, um Stellungnahme gebeten. Die beabsichtigte Planung wurde anhand der Planzeichnung (Stand vom 20. Mai 2016) und der Begründung (Stand Juni 2016) dargelegt.

Bis einschließlich 25. August 2016 haben sich insgesamt 24 Behörden und Träger öffentlicher Belange zu der Planung geäußert.

Im Wesentlichen gaben die Stellungnahmen Hinweise zu den folgenden Themen:

- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan,
- Immissionsschutz,
- Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung,
- Verkehrsgutachten,
- Niederschlagswasser, Versickerung,
- technische Erschließung,
- Umweltbericht; Natur- und Artenschutz,
- Stellplatzsituation,
- Grundstückssituation.

Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgten redaktionelle Ergänzungen und Anpassungen der Begründung und Planzeichnung:

- Anpassung der Grundstückssituation,
- Aktualisierung LEP B-B,
- Konkretisierung der vorhandenen technischen Infrastruktur.

Auf Grund der Problematik der tieffrequenten Schallimmissionen wird der Geltungsbereich auf den Bereich südlich der Anne-Frank-Straße reduziert.

Die Planung für den nördlich davon gelegenen Bereich wird vorerst nicht weiterverfolgt. Der nördliche Bereich soll bei Bedarf über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entwickelt werden, in dem die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit konkreten Maßnahmen, die in einem Durchführungsvertrag zu regeln sind, untersetzt und gesichert werden und in dem die nachbarschaftlichen Belange (Bestandsnutzung Heizkraftwerk) Berücksichtigung finden.

Im weiteren Verfahren werden ergänzende Aussagen sowie Qualifizierungen der Fachgutachten zu folgenden Themen notwendig:

- städtebaulich-architektonischer Entwurf,
- Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung,
- Umweltprüfung einschließlich Eingriffsbewertung und faunistischer Untersuchung,
- Immissionsschutz,
- Niederschlagswasser, Versickerung,
- Besonnung,
- Verkehrsgutachten.

6. Zweiter Änderungsbeschluss

Mit Beschluss des Bezirksamtes vom 7. Februar 2017 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 9-56 reduziert.

Der neue Geltungsbereich umfasst das Gelände zwischen Anne-Frank-Straße, Nelkenweg, Mohnweg und Ortolfstraße.

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin am 24. Februar 2017 (Abl. Nr. 8, S. 884)

7. Dritter Änderungsbeschluss

Mit Beschluss des Bezirksamtes vom 24. Juli 2018 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 9-56 um die Grundstücke Ortolfstraße 107, Nelkenweg 3/5 A sowie die Flurstücke 3893 und 3895, Flur 4, Gemarkung Glienicke reduziert und das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der Bezeichnung 9-56 VE weitergeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst das Grundstück Anne-Frank-Straße 6/10 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke.

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin am 10. August 2018 (Abl. Nr. 32, S. 4427).

8. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 11. Dezember 2020 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, um Stellungnahme gebeten. Die beabsichtigte Planung wurde anhand der Planzeichnung (Stand vom 04.12.2020) und der Begründung (Stand Dezember 2020) dargelegt.

Hierbei haben sich insgesamt 23 Behörden und Stellen zur Planung geäußert. Diese wurden wie folgt ausgewertet und abgewogen:

1) Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL), 16.12.2020

Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Auswertung/Abwägung:

Der Planung wird zugestimmt.

Die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wird durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) als zuständiger Raumordnungsbehörde bestätigt.

2) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Wohnungsbauleitstelle, 21.01.2021

[1] Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau von ca. 580 Wohneinheiten geschaffen werden. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, ist das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden.

In die Begründung des Bebauungsplanentwurfs sind die Kernelemente des Berliner Modells einschließlich der Vereinbarungen des Durchführungsvertrags in seinen Grundzügen aufzunehmen. Diese umfassen insbesondere die Benennung der Geschossfläche Wohnen, die Darlegung der aus dem Vorhaben resultierenden sozialen und technischen Folgebedarfe, die Quote der Mietpreis- und Belegungsbindung (nach Berliner Modell 30 % der GF Wohnen) sowie den Bindungszeitraum von 30 Jahren.

[2] Zudem bitte ich um Abgleich und Anpassung der Kennzahlen (insbesondere Kita- und Grundschulbedarfe, GF Wohnen und Anzahl der Wohneinheiten) zwischen Begründungsentwurf und Berechnungstool sowie dem der Wohnungsbauleitstelle nicht vorliegenden Durchführungsvertrag. Die Geschossfläche Wohnen bildet die grundlegende Basis zur Berechnung der Folgebedarfe als auch des Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum.

[3] Ich weise darauf hin, dass die Erforderlichkeit der Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers an sozialen Folgebedarfen durch eine vom Fachamt erstellte Bedarfsermittlung nachzuweisen ist. Diese ist dem Durchführungsvertrag als Anlage beizufügen, zudem ist das Ergebnis zur Deckung der Bedarfe in den Begründungsentwurf aufzunehmen.

[4] In Kapitel A 3.8 2. bitte ich um zwingende Korrektur. Nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung beträgt die Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum grundsätzlich 30 % der Geschossfläche Wohnen.

[5] Für städtische Wohnungsbaugesellschaften ist zudem nach der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ eine Quote von 50 % über die Gesamtheit ihrer Projekte zu erbringen.

Dies ist jedoch nicht Gegenstand oder Bestandteil der Vereinbarungen im Rahmen des Berliner Modells. Ich bitte dies im gesamten Begründungsentwurf klarzustellen (bspw. auch auf S. 137) und differenziert zu behandeln.

[6] Zudem verweise ich darauf, dass sich die Forderungen des Berliner Modells nicht allein auf die Mietpreis- und Belegungsbindungen beziehen, sondern bspw. auch sozial und technische Folgebedarfe umfassen. Dies bitte ich auch in der Überschrift zu berücksichtigen.

[7] In Bezug auf die Formulierungen zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung auf den Seiten 9, 24 und 144 bitte ich, auf die aktuelle Leitlinie vom 1. November 2018 zu verweisen und zudem klarzustellen, dass die Schaffung mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums ein wesentliches Kernziel des Modells ist.

[8] In Abschnitt A III 4.2.1 (Eigentums- und Eigentümerrechte) der Begründung (S. 149) bitte ich zu korrigieren: „… einen Mindestanteil von 30 % der Geschossfläche Wohnen [statt 30 % der Wohnungen] so herzustellen, dass er mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte“.

[9] Zur planungsrechtlichen Sicherung des Ziels der Umsetzung förderfähigen Wohnraums empfehle ich die Flächen, auf denen der mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungsbau realisiert werden soll, neben der Bindung im Durchführungsvertrag, zudem im Bebauungsplan festzusetzen.

[10] In Abschnitt A III 1.2 (Wesentlicher Planinhalt) der Begründung (S. 111) bitte ich zu korrigieren:

„Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 [statt WA 1] werden im 1. Vollgeschoss ausschließlich allgemein zulässige Anlagen für soziale Zwecke (u.a. KITA) und ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe festgesetzt“.

[11] Gemäß § 12 Abs. 3 des KitaFÖG wird bei der Errichtung einer Kindertageseinrichtung grundsätzlich ein angemessener Freiflächenanteil je Platz erforderlich. Dieser ist in die vertraglichen Vereinbarungen, in die Bestellung der Dienstbarkeit „Nutzungsbindungsrecht für Kindertageseinrichtungen“ sowie im Lageplan aufzunehmen.

[12] Auf Seite 114 des Begründungsentwurfs wird die Umsetzung von betreuten Wohnformen formuliert. Ich weise in diesem Zusammenhang vorsorglich darauf hin, dass für die Kostenbeteiligung der sozialen Infrastruktur Sonderwohnformen nur als solche Berücksichtigung finden können, insofern sie nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB festgesetzt werden. Die Umsetzung von Mietpreis- und Belegungsbindungen gilt bei Sonderwohnformen grundsätzlich uneingeschränkt.

[13] Das der Wohnungsbauleitstelle zugesandte Berechnungstool der Angemessenheit (Stand: 08.12.2020) sowie die auf den Seiten 137, 144f und 151f der Begründung darge-

legten Berechnungen zur Herstellung der sozialen Infrastruktur (Kita- und Grundschulplätze) sind nur im Zusammenhang mit der Prüfung des zwischen Plangeber und Vorhabenträgerin abgestimmten Entwurfs des Durchführungsvertrags abschließend prüfbar. Der Wohnungsbauleitstelle liegt zu diesem Zeitpunkt kein Vertragsentwurf vor. Eine abschließende Stellungnahme behalte ich mir vor.

Ich möchte darauf hinweisen, dass der Abschluss des Durchführungsvertrags vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen ist. Ich bitte Sie in diesem Zusammenhang um die Übersendung des Vertragsentwurfs sowie der dazugehörigen Angemessenheitsprüfung und der nachvollziehbaren Flächenaufstellung vor der Vertragsunterzeichnung an die Wohnungsbauleitstelle, um durch eine frühzeitige Abstimmung etwaige Verzögerungen im späteren Verfahrensverlauf vermeiden zu können (vgl. AV Unterrichtung Abschnitt II Nr. 5 Spiegelstrich 5).

Auswertung/Abwägung:

[1] Die Stellungnahme wurde in der Begründung berücksichtigt. Die Aussagen zu den Kernelementen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung einschließlich der sich daraus ergebenden Verpflichtungen im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 wurden in der Begründung präzisiert.

[2] Die Stellungnahme wurde in der Begründung berücksichtigt.

Die sich aus den Berechnungsgrundlagen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ergebenden Kennzahlen wurden zwischen Begründung, Durchführungsvertrag und Berechnungstool der Angemessenheitsprüfung als Anlage des Durchführungsvertrages abgestimmt.

[3] Der Anregung wurde gefolgt. Die Bedarfsermittlung für Grundschulplätze erfolgte nachträglich durch das zuständige Fachamt. Aufgrund des Fehlbedarfs erklärt sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 mit der Übernahme der Kosten bereit.

Bezogen auf die Versorgung mit Kitaplätzen entfällt die vertragliche Verpflichtung zur Kostenbeteiligung, da die Errichtung und Inbetriebnahme einer Kita bereits Bestandteil des Vorhabens ist und im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 verbindlich geregelt wird. Angesichts des nachgewiesenen und im Begrünungsentwurf aufzunehmenden Fehlbedarfs durch das zuständige Fachamt, erfolgt eine vertragliche Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Herstellung der gemäß Berechnungsvorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ermittelten Zahl der Kitaplätze.

[4] Die Stellungnahme wurde in der Begründung berücksichtigt. Es wird nochmals explizit darauf hingewiesen, dass im Durchführungsvertrag ausschließlich eine Verpflichtung zur Umsetzung der Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum von 30 % der Geschossfläche verbindlich geregelt wird.

[5] Die Stellungahme wurde in der Begründung berücksichtigt. Es wird nochmals hervorgehoben, dass die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ nicht Gegenstand der Vereinbarungen im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ist.

[6] Die Stellungahme wurde in der Begründung berücksichtigt. Die Überschrift in Kapitel I 3.8 wurde angepasst und allgemein auf die Leitlinie „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ Bezug genommen.

[7] Die Stellungahme wurde in der Begründung berücksichtigt. Es wurde Bezug auf die aktuell geltende Leitlinie zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung genommen und klargestellt, dass die Schaffung des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums ein wesentliches Kernziel des Modells ist.

[8] Die Stellungahme wurde in der Begründung berücksichtigt. Es wurde präzisierend ausgeführt, dass ein Mindestanteil von 30 % der Geschossfläche Wohnen so herzustellen ist, dass er mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.

[9] Der Anregung wurde nicht gefolgt. Für eine textliche Festsetzung von Flächen, auf denen Wohnungen zu errichten sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderungen gefördert werden könnten, besteht kein Erfordernis, da sich der Vorhabenträger hierzu bereits im Durchführungsvertrag vom 9. November 2022 zu deren Herstellung auf Grundlage des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung verpflichtet und die Durchführungsverpflichtung an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekoppelt ist.

[10] Die Stellungahme wurde in der Begründung berücksichtigt. Es erfolgt eine Bezugnahme auf die korrekte Teilfläche des WA in Abschnitt A III 1.2.

[11] Die Stellungahme wurde im Durchführungsvertrag vom 9. November 2022 weitgehend berücksichtigt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Herstellung einer angemessenen Freifläche gemäß KitaFÖG und fügt hierzu eine geeignete Darstellung der Kitafreifläche in einem Lageplan als Anlage zum Vertrag hinzu. Für die Aufnahme einer zusätzlichen Dienstbarkeit „Nutzungsbindungsrecht für Kindertageseinrichtungen“ besteht dagegen kein Erfordernis, da bereits durch Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung die ausschließliche Zulässigkeit sozialer Einrichtungen im 1. Vollgeschoss gewährleistet ist und ergänzend dazu die Errichtung und der dauerhafte Erhalt der Kita sowie deren Überlassung an einen geeigneten Träger im Durchführungsvertrag geregelt werden.

[12] Die Stellungnahme wurde in der Begründung berücksichtigt und darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan keine Sicherung betreuter Wohnformen als Sonderwohnformen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB vorgesehen ist. Demnach erfolgt bei der Ermittlung der Wohnfolgebedarfe und von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen eine Gleichbehandlung mit Wohnungen.

[13] Wird zur Kenntnis genommen. Das Berechnungstool der Angemessenheit und die Berechnungen zur Herstellung der sozialen Infrastruktur wurden einschließlich des Entwurfs des Durchführungsvertrags vom 09. November 2022 mit der Wohnungsbauleitstelle abgestimmt.

<u>3) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen I B, 15.01.2021</u>

[1] Zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) ist hierzu folgendes vorzutragen:

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 15. September 2020 (ABl. S. 5060) stellt für das Bebauungsplangebiet überwiegend Wohnbaufläche W2, im östlichen Bereich Wohnbaufläche W4 und am südlichen Rand eine übergeordnete Grünverbindung in symbolischer Breite dar.

Die in der Begründung unter den Punkten I.3.2 und III.2 enthaltenden Ausführungen zur Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus den Darstellungen des FNP sind teilweise missverständlich und müssen präzisiert werden.

Zum einen ist eine Begründung für die Überschreitung der GFZ-Werte der FNP-Wohnbauflächenkategorien zu ergänzen. Auch wenn das Bebauungsplangebiet kleiner als 3 ha ist, so sollte das Nutzungsmaß der im FNP dargestellten Wohnbaufläche insgesamt gewahrt bleiben (s. hierzu AV FNP 2.3). Eine höhere Dichte muss insbesondere unter dem Aspekt der städtebaulichen Verträglichkeit begründet dargelegt werden (s. AV FNP 2.3.1).

[2] Zum anderen ist zu ergänzen, wie die im FNP dargestellte übergeordnete Grünverbindung umgesetzt wird. Hier ist Pkt. 11.6 der AV FNP zu beachten. Demzufolge ist die Berücksichtigung des Grünzugs in der verbindlichen Bauleitplanung aus der örtlichen Situation zu entwickeln. Entscheidend ist die Umsetzung des Planungsziels, eine funktionsfähige, möglichst öffentlich zugängliche Verbindung herzustellen. Ansätze hierzu finden sich im vorliegenden Bebauungs- bzw. Freiflächenkonzept. Diese sollten noch näher ausgeführt werden, um die Vereinbarkeit mit den Grundzügen des FNP schlüssig darzulegen.

Auswertung/Abwägung:

[1] Die Stellungnahme wurde in der Begründung berücksichtigt. Die Begründung der Überschreitung der GFZ gemäß § 17 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung wurde um eine Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit der Überschreitung ergänzt. Darin wird dargelegt, dass das Nutzungsmaß der im FNP dargestellten Wohnungsbaufläche insgesamt gewahrt bleibt.

[2] Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Es wird in der Begründung näher ausgeführt, wie das Planungsziel einer funktionsfähigen, auch öffentlich zugänglichen Grünverbindung umgesetzt wird. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag vom 9. November 2022 zur Herstellung der auch öffentlich zugänglichen begrünten privaten Grünflächen. Dem Duchführungsvertrag wurde als Anlage 10 eine entsprechende Entwurfsplanung beigefügt. Die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit erfolgte bereits durch die Eintragung einer öffentlichen Baulast in das Baulastenverzeichnis von Berlin-Treptow am 19.12.2023.

4) Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz II B und II D, 22.01.2021

[1] Gegen die Planungsziele bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.

Gemäß Entwässerungskonzept Stand 01/2020 (Datum Entwurfsverfasser 16.01.2019) ist eine vollständige Versickerung auf Grund der ungünstigen Bodenverhältnisse im Plangebiet nicht möglich. Daher wird eine mittelbare Einleitung über den R-Kanal der BWB in den Teltowkanal angestrebt. Auf Grund der Einleitbeschränkung sind Regenrückhalteeinrichtungen geplant.

Die Situation der anliegenden Regenwasserkanalisation ist unübersichtlich, bzw. im FIS-Broker möglicherweise nicht korrekt abgebildet. Demnach entwässert das Vorhabengebiet in ein ehemaliges, nun abflussloses Rückhaltebecken, direkt angrenzende Flächen, die am selben Kanalsystem angeschlossen sind, jedoch in den Teltowkanal. Nach den Planunterlagen entwässert das Plangebiet ebenfalls in den Teltowkanal (Gewässer 1. Ordnung). Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet in den Teltowkanal (als erstes Aufnahmegewässer) entwässert.

[2] Das vorliegende Entwässerungskonzept ist grundsätzlich plausibel, jedoch sind folgende Maßgaben zu beachten:

Im Zuge der weiteren Planung ist das Bewertungsverfahren nach DWA-M 153 für die Regenwasserbehandlungsbedürftigkeit zu überarbeiten.

Für den Teltowkanal ist nicht der Typ G3 = 24, sondern G8 = 16 anzusetzen. Auch wenn sich dadurch bei der Bewertung nach DWAM 153 keine Änderungen ergeben, so ist entsprechend den Standardanforderungen des Landes Berlin für das Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer bei der Entwässerung von Pkw-Stellplätzen und Verkehrsflächen, auch bei Unterschreitung der Abflussbelastung B < Gewässerpunkte (G) als Mindestanforderung der Einbau eines Sandfangs mit Tauchwand oder vergleichbar (z.B. Sedimentationsanlage) vorzusehen. Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

[3] Unter Beachtung der v. g. Maßgaben empfehle ich nunmehr zu prüfen, ob und inwieweit die vorgeschlagenen Maßnahmen des Konzepts vollständig oder nur teilweise über Festsetzungen abgedeckt werden können; bzw. wie die vorgeschlagenen Maßnahmen in Gänze für den Grundstückseigentümer, z. B. über einen Durchführungsvertrag, Verbindlichkeit erlangen können, um die Entwässerung zu sichern.

[4] Hinweise zur Planbearbeitung

Begründung Kapitel II Abschnitt 1.2.1.4

Der § 46 Abs. 2 WHG verweist – als Voraussetzung zur erlaubnisfreien Versickerung von Niederschlagswasser – auf eine notwendige Rechtsverordnung des Bundes zur Gewässerbewirtschaftung. Eine Versickerung selbst wird dadurch nicht erlaubt; zudem ist eine solche Rechtsverordnung bisher nicht erlassen.

Für das Land Berlin richtet sich die Erlaubnisfreiheit für das schadlose Versickern von Niederschlagswasser nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV); Rechtsgrundlage der Verordnung ist § 46 Abs. 3 WHG i.V.m. § 36b BWG.

Das genannte Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C 32 vom 10.02.2010 wurde durch das Rundschreiben Nr. 4/2018 „Rundschreiben zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen II C 11 vom 15.11.2018 ersetzt.

[5] Hinweise zur Einleitung und Versickerung von Niederschlagswasser

Versickerung von Niederschlagswasser

Bei Vorhaben, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Die Erlaubnis ist vor Umsetzung des Bauvorhabens bei der Wasserbehörde zu beantragen. Auf das Hinweisblatt zur Antragstellung für Versickerung von Niederschlagswasser (1) wird verwiesen.
(1) https://www.berlin.de/senuvk/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/hinweisblatt2-versick.pdf

Einleitung von Niederschlagswasser

Die mittelbare Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer, z.B. über die Regenwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe (BWB), bedarf nach dem Berliner Wassergesetz (BWG) einer Genehmigung. Die Genehmigung für die mittelbare Einleitung ist vor Umsetzung des Bauvorhabens bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Auf das Hinweisblatt zur Antragstellung für Einleitungen in Oberflächengewässer (2) wird verwiesen.
(2) https://www.berlin.de/senuvk/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/hinweisblatt1-einleit.pdf

Auswertung/Abwägung:

[1] Kenntnisnahme

[2] Die Stellungnahme wurde in der Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan berücksichtigt. Das Entwässerungskonzept wurde bezüglich des Bewertungsverfahrens zur Regenwasserbehandlungsbedürftigkeit und der ergänzenden Hinweise überarbeitet. Anpassungsbedarf für Maßnahmen des Entwässerungskonzeptes ergaben sich hierdurch nicht.

[3] Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag vom 9. November 2022 zur Umsetzung der Entwässerungsmaßnahmen gemäß Entwässerungskonzept.

[4] Die Stellungnahme wurde im Umweltbericht berücksichtigt. Die Aussagen bezogen auf das WHG und das Rundschreiben zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin werden korrigiert.

[5] Die Stellungnahme betrifft die Umsetzung der Planung ohne Auswirkungen auf die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans und ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten.

5) Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz VI, 19.01.2021

Gegen den eingereichten Bebauungsplanentwurf 9-56 bestehen für den in meinem Zuständigkeitsbereich fallenden Bereich der Ortolfstraße grundsätzlich keine verkehrlichen Bedenken.

Allerdings weise ich darauf hin, dass m. E. n. in der Planung zu wenig Parkflächen für die zu erwartenden Anlieger und Anwohner bereitgestellt werden.

Die anliegenden öffentlichen Straßen können bereits jetzt die parkenden Fahrzeuge kaum aufnehmen und nur durch entsprechende Halteverbotsanordnungen konnte ein verkehrsbehinderndes Parken bisher unterbunden werden

Auswertung/Abwägung:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Für das Plangebiet wird ein nachhaltiges Mobilitätskonzept und eine flächensparende Bauweise zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich angestrebt. Zugleich sollen durch das Wohnungsbauvorhaben angesichts des derzeit in Berlin vorhandenen Mangels an förderungsfähigem Wohnraum die am Standort vorhandenen Flächenpotentiale weitgehend ausgeschöpft werden. Das Mobilitätskonzept zielt darauf ab, die oben genannten Zielvorstellungen miteinander in Einklang zu bringen und hierbei die Anforderungen an die Anlagen des MIVs gering zu halten und im Gegenzug den Umweltverbund zu stärken, da für die Reduktion des maßgebenden Aufkommens im MIV vor allem der Ausbau des ÖPNV-Angebots zielführend ist. Dies liegt darin begründet, dass Angebote für geteilte Mobilität im free floating Betrieb überwiegend nur innerhalb des S-Bahnrings zur Verfügung stehen. Auch der Betrieb einer Car-Sharing-Station zur Reduktion des Pkw-Besitzes im Bewohnerverkehr erweist sich im Berliner Außenbezirk Altglienicke als nicht zielführend, da das stationäre Angebot zwar gegebenenfalls den Pkw-Besitz und damit die Auslastung des öffentlichen Parkraums vermindert, jedoch das Verkehrsaufkommen, welches mit Kraftfahrzeugen generiert wird, nur geringfügig reduziert. In Anbetracht der Herausforderungen der Verkehrswende und der Stärkung des Umweltverbundes wurde daher bei der Planung der Kapazitäten für den ruhenden Verkehr ein Fortschreiben der bestehenden Pkw-Motorisierung in den Planungsvorgaben nicht als zielführend gesehen. Die Soll-Werte, die die Ausstattung durch Stellplätze bestimmen, sollten sich grundsätzlich unterhalb der Ist-Werte einordnen.

Die Ist-Werte, die die bestehende Pkw-Motorisierung widerspiegeln, lassen sich u. a. dem Tabellenbericht zum Forschungsprojekt „Mobilität in Städten – SrV 2018“ in Berlin für Treptow-Köpenick entnehmen. Hieraus ergibt sich eine Pkw-Motorisierung von 0,8 Pkw je

Haushalt. Dies würde bei 583 Wohnungen in einem Bedarf von 466 Stellplätzen resultieren. Für das Vorhaben wurde jedoch aus den o. g. Erwägungen ein geringerer Stellplatzschlüssel von 0,45 Stellplätzen je Wohneinheit als Soll-Wert gewählt. Dieser wird mit den geplanten 250 ober- und unterirdischen Pkw-Stellplätzen – mit nunmehr 0,43 – dem Grunde nach erreicht.

Im Rahmen von Parkraumerhebungen konnte festgestellt werden, dass Parkplätze zur Aufnahme von Besucherverkehren im Umfeld des Plangebiets vorhanden sind und hier insbesondere im Mohnweg noch größere Reserven bestehen.

Für die Stellplatzversorgung der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Plangebiets besteht kein Regelungserfordernis.

6) Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 14.12.2020

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

Auswertung/Abwägung:

Es werden keine der Planung entgegenstehenden Belange vorgebracht.

7) Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten, 04.01.2021

[1] Durch den Bebauungsplan werden die Belange des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten nicht berührt.

[2] Hinweis: Wie in der Begründung bereits erwähnt, ist in unmittelbarer Nachbarschaft des Bebauungsplans 9-56 im Hassoweg 8 eine Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete mit einer Kapazität von 480 Plätzen geplant.

Das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten bittet darum, bei zukünftigen Planungen den mit der Unterbringung von Geflüchteten einhergehenden, erhöhten Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen zu beachten. Gern können wir mit Ihnen dazu in den Austausch treten. Wir sind sehr interessiert daran, standortbezogene integrationsfördernde Maßnahmen mitzudenken.

Auswertung/Abwägung:

[1] Belange des Landesamtes für Flüchtlingsangelegenheiten sind nicht berührt.

[2] Kenntnisnahme

8) Landesdenkmalamt (LDA), 17.12.2020

[1] Die o.g. Planung betrifft keine Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege.

Das hier genannte Projekt berührt auch keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen.

[2] Die von uns gegebene Auskunft über das Vorhandensein oder das Nichtvorhandensein von Bodendenkmälern schließt nicht deren zufälliges Auftreten aus, insbesondere bei

Grundstücken und Bauvorhaben, die sich innerhalb bzw. in der Umgebung von historischen Innenstadtlagen und von ehemaligen Dörfern von Berlin befinden.

Darüber hinaus gilt bei zufällig auftretenden Bodenfunden Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchGBln und Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchGBln.

Auswertung/Abwägung:

[1] Belange des Landesdenkmalamtes sind nicht berührt.

[2] Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anzeigepflicht gemäß DSchGBln gilt unabhängig von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

9) Landeskriminalamt Zentralstelle für Prävention, 20.01.2021

[1] Eine veranlasste Recherche zur Kriminalitätslage ergab keine signifikanten Auffälligkeiten. Der Kontaktbereich 3524, in welchem das betreffende Gebiet liegt, ist aus polizeilicher Sicht ein unauffälliger Bereich. Brenn- oder Schwerpunkte ergeben sich hier aus polizeilicher Sicht nicht.

[2] Derzeit ist das Gelände durch einen Stabmattenzaun sowie in Teilen mittels Bauzaunelementen umfriedet und die Fläche mit wildwachsender Wiese und Buschwerk bedeckt. Offene Zugangsmöglichkeiten zum Gelände sind durch die Bauzaunelemente vorhanden, wodurch das Areal durch Hundehalter zum Auslauf ihrer Tiere genutzt wird.

Der im östlichen Teil von der Anne-Frank-Str. südlich verlaufende Trampelpfad entlang der Gartenanlage „Interkultureller Garten Altglienicke“ wird aufgrund fehlender Beleuchtung als „Angstraum“ unter den Grundschülern der GS am Mohnweg thematisiert.

Dieser Weg wird regelmäßig durch Kinder genutzt, welche aus dem nördlich gelegenen Wohngebiet zur Schule gehen. Die wilde Brache des in Rede stehenden Geländes bietet an dieser Stelle aufgrund des Bewuchses mit Buschwerk keine offenen Sichtachsen und daher entsprechende Versteckmöglichkeiten auf dem Weg.

Wir empfehlen im weiteren Verfahren, die derzeitigen Nutzungen und Wegeverbindungen auf der Fläche mitzudenken und bei der Planung Sichtachsen zu berücksichtigen sowie eine gute Beleuchtung der öffentlich zugänglichen Wege sicherzustellen.

[3] Allgemein

Der umfangreichen Einschätzung in der verkehrlichen Untersuchung der Fa. Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft vom 21.08.2019 wird aus polizeilicher Sicht im Wesentlichen zugestimmt.

Verkehrsaufkommen

Das prognostizierte zusätzliche Verkehrsaufkommen in Höhe von 1.940 Kfz-Fahrten am Tag – allein Bewohnerverkehr 1.522 Kfz-Fahrten – sollte durch das bestehende Straßennetz in der Hauptsache über die Ortolfstraße/Anne-Frank-Straße insgesamt problemlos aufgenommen werden können. Der Verzicht auf die Erschließung des Wohngebietes über den Mohnweg wegen der dort ansässigen Grundschule (Schule am Mohnweg) wird ausdrücklich begrüßt, denn es werden hiermit potentielle Konflikte vermieden.

Knotenpunkt Ortolfstraße/Anne-Frank-Straße

Im Bereich der Einmündung des in Rede stehenden Knotenpunktes Ortolfstraße/Anne-Frank-Straße wurden die Verkehrssicherheitsaspekte mit der angeordneten Geschwindigkeitsreduzierung, z.T. zeitlich begrenzt auf 30 km/h, i. V. m. dem VZ 136 -10 StVO nach

hiesiger Einschätzung berücksichtigt. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage mit 153 Stellplätzen liegt an der Ortolfstraße genau in diesem geschwindigkeitsreduzierten Bereich, so dass eine Kreuzung mit dem Kita-Hol- und Bring-Verkehr vermieden wird.

[4] Kindertagesstätte

Die Anzahl der geplanten Kindertagesplätze, hier mindestens 32 Plätze, ist als eher gering anzusehen. Daher ist anzunehmen, dass sich der deutlich überwiegende Anteil der Kinder aus dem neuen Wohngebiet selbst zusammensetzt, so dass Parkplatzsuchverkehr nur in geringem Maße zu verzeichnen sein wird. Entlang der in einer 30 km/h-Zone liegenden Anne-Frank-Straße ist in den Unterlagen (Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-56 VE, IV. Pkt. 2. Verkehrliche Auswirkungen auf Seite 151) auf östlicher Seite auf einer Länge von 47 m der Ausbau von Parkbuchten, beginnend im Bereich der Kindertagesstätte, geplant. Dies sollte der Aufnahme des Hol- und Bring-Verkehrs dienlich sein und diesen weiter entzerren. Gegebenenfalls sollten nach Eröffnung der Kita entsprechende Haltverbote und Bodenschwellen – wie entlang der Grundschule am Mohnweg bereits vorhanden – für die Anne-Frank-Straße in Betracht gezogen werden.

[5] Stellplätze

Die Planungen zu den Parkplätzen/Stellplätzen werden von hier aus als insgesamt ausreichend betrachtet. Der überwiegende Teil der Stellplätze wird in der Tiefgarage im westlichen Teil des Grundstücks untergebracht. Weitere Stellflächen entstehen im Wohngebiet selbst. Eine weitere Belastung der bestehenden öffentlichen Flächen für den ruhenden Verkehr wird nach Einschätzung der Polizei Berlin weitestgehend vermieden.

Radverkehrsführung

Zwischen Anne-Frank-Straße und Mohnweg ist eine öffentlich nutzbare Radwegverbindung durch das Plangebiet vorgesehen. Damit wird eine Anbindung an das bestehende Hauptroutennetz (Ortolfstraße, Mohnweg, Nelkenweg) des bezirklichen Radwegekonzeptes realisiert.

[6] Fußgängerverkehr

Die Gehwege sind mit Ausnahme des Nelkenweges im Osten an allen das Plangebiet umgrenzenden Straßen beidseitig ausgebaut. Ob zusätzlich Querungshilfen vonnöten sind, sollten verkehrliche Betrachtungen der tatsächlichen Verkehrsverläufe nach Fertigstellung des Wohnbauvorhabens ergeben.

[7] Abschließendes

Die Ausgestaltung der Straßen innerhalb der Flächen des Bauvorhabens sollte unter verkehrsberuhigenden Aspekten erfolgen.

[8] Auch bei der späteren Planung sollten kriminalpräventive Aspekte berücksichtigt werden. Die 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 vorneherein zum Einsatz kommen. Die Zentralstelle für Prävention der Polizei Berlin bietet hierzu qualifizierte und kostenlose Beratung an.

Auswertung/Abwägung:

[1] Kenntnisnahme

[2] Die in der Stellungnahme vorgebrachten Belange wurden bereits berücksichtigt.

Es ist gemäß Vorhabenplanung eine zentral durch das künftige Wohngebiet führende öffentlich nutzbare und zugleich gut einsehbare Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Anne-Frank-Straße und Mohnweg vorgesehen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag vom 9. November 2022 zur Herstellung der auch öffentlich zugänglichen begrünten privaten Grünfläche. Die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit erfolgte durch die Eintragung einer öffentlichen Baulast in das Baulastenverzeichnis von Berlin-Treptow am 19.12.2023.

[3] Kenntnisnahme

[4] Die Stellungnahme bezieht sich auf die Umsetzung der Planung ohne Auswirkungen auf die Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Einrichtung von Halteverboten oder die Errichtung von Bodenschwellen können vom Bezirk als Straßenbaulastträger im Rahmen einer verkehrsrechtlichen Anordnung erfolgen, sobald Handlungsbedarf besteht.

[5] Gegen die Planung werden keine Bedenken geäußert.

[6] Die Stellungnahme bezieht sich auf die Umsetzung der Planung ohne Auswirkungen auf die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans. Der Bau von Querungshilfen oder sonstige Maßnahmen im öffentlichen Straßenland können unabhängig von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans veranlasst werden.

[7] Die Stellungnahme bezieht sich auf die Umsetzung der Planung ohne Auswirkungen auf die Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Einrichtung verkehrsberuhigter Bereiche kann vom Bezirk als Straßenbaulastträger im Rahmen einer verkehrsrechtlichen Anordnung erfolgen, sobald Handlungsbedarf besteht.

[8] Die Stellungnahme bezieht sich auf die Umsetzung der Planung ohne Auswirkungen auf die Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten.

10) Berliner Wasserbetriebe (BWB), 13.01.2021

[1] Zu o. g. Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme ab. Diese gibt nur Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen Leitungsbestandes und die von unserem Unternehmen dort geplanten Baumaßnahmen.

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. Baumaßnahmen sind derzeit von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.

[3] In der Ortolfstraße befindet sich eine totgelegte Abwasserdruckrohrleitung DN 300

[4] Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die in den umliegenden öffentlichen Straßen vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für Anschlusszwecke zur Verfügung.

Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen, aber nur bei Vorlage konkreter Bedarfswerte (Hausanschlussanträgen), vorgenommen werden.

Bei der inneren Erschließung sind entsprechend den Erfordernissen Trassenoptionen vorzusehen. Die Legung von BWB-Trinkwasserleitungen außerhalb öffentlich gewidmeten

Straßenlands ist nur bei eingeräumten Leitungsrecht und entsprechender Sicherung möglich.

[5] Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

[6] Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

[7] Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden.

Für die Regenwasserbewirtschaftung im o. g. Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen.

Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet nicht umsetzbar sein, ist eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) festgelegten maximalen Abflussspende möglich. Zu Ihrer Information senden wir Ihnen in der Anlage das Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (Stand Juli 2018), welches von der SenUVK herausgegeben wurde. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an diese Behörde.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür empfehlen wir, einen Fachplaner hinzuzuziehen.

[8] Grundsätzlich gilt, dass alle Anlagen im Eigentum der BWB / des Landes Berlin, welche sich nicht im öffentlich gewidmeten Straßenland (Eigentümer Land Berlin / Fachvermögen Tiefbauamt) befinden, dinglich zu sichern sind. Im Grundbuch ist zugunsten der BWB eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) einzutragen.

Die Anlagen sowie der dazugehörige Arbeitsschutzstreifen dürfen nicht bebaut, nicht überlagert und - mit Ausnahme bereits vorhandener gärtnerischer Anlagen - nicht mit Tiefwurzlern bepflanzt werden. Dieses Gelände muss für die Beauftragten der BWB auch mit Fahrzeugen bis zu 260 kN stets zugänglich bleiben. Zu diesem Zweck muss eine für Betriebsfahrzeuge (Lkw) befahrbare Wegebefestigung – soweit vorhanden – erhalten bleiben.

Im Geltungsbereich liegen westlich des Nelkenwegs Anlagen der BWB. Diese sind leitungsrechtlich gesichert. Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die BWB im Grundbuch ist erfolgt. Im beiliegenden Lageplan EV 235/07_3741 ist der durch Leitungsrecht gesicherte Geländestreifen (Arbeitsschutzstreifen) eingetragen.

Im Geltungsbereich liegen südlich der Anne-Frank-Straße teilweise Anlagen der BWB. Diese sind leitungsrechtlich gesichert. Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die BWB im Grundbuch ist erfolgt. Im beiliegenden Lageplan 0627/13_3741 ist der durch Leitungsrecht gesicherte Geländestreifen (Arbeitsschutzstreifen) eingetragen.

[9] Im Geltungsbereich liegen südlich der Anne-Frank-Straße weiter Anlagen, welche sich nicht im Eigentum der BWB befinden. Dabei handelt es sich um zwei Schmutzwasserkanäle (vor Hausnummer 6 sowie Hausnummer 8 bis 10) und zwei Regenwasserkanäle (Bereich gegenüber dem Hassoweg). Bei diesen Anlagen handelt es sich um Grundleitungen / Fremdleitungen im Eigentum des Grundstückbesitzers.

[10] Laut dem uns vorliegenden Regenwasserkonzept der Müller-Kalchreuth Planungsgemeinschaft mbH vom 16.01.2019 sollen im Planungsbereich u.a. Stauraumkanäle errichtet werden. Bei diesen geplanten Stauraumkanälen handelt es sich um Grundleitungen, welche nicht von den BWB betrieben werden. Die Abwasserbeseitigungspflicht sowie Pflege / Wartung / Instandsetzung sämtlicher für die Rückhaltung von auf dem Grundstück anfallendem Regenwasser benötigten Anlagen obliegt dem Investor bzw. dem Grundstückseigentümer.

[11] 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 achtzehn 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 Planung zu beauftragen.

Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:

- Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor.
- Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor.
- Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.

Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.

Auswertung/Abwägung:

[1] Kenntnisnahme

[2] Kenntnisnahme

[3] Kenntnisnahme

[4] Die Stellungnahme betrifft die Umsetzung der Planung ohne Auswirkungen auf die Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten.

[5] Die Stellungnahme bezieht sich auf die Umsetzung der Planung ohne Auswirkungen auf die Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten.

Der Nachweis der erforderlichen Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit der Berliner Feuerwehr und den Berliner Wasserbetrieben im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu führen.

[6] Kenntnisnahme

[7] Die in der Stellungnahme vorgebrachten Belange wurden bereits berücksichtigt.

Es wird darum gebeten, vorliegende Fachuntersuchungen in künftige Stellungnahmen einzubeziehen. In dem abgestimmten Entwässerungskonzept vom Februar 2021 wird dargelegt, dass eine vollständige Versickerung aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse nicht angezeigt ist. Aus diesem Grund ist in allen untersuchten Varianten ein Anschluss an die bestehenden Regenwassersammler in den öffentlichen Straßen vorgesehen. Darüber hinaus werden zur Regenwasserrückhaltung und -verdunstung Dachbegrünungen vorgesehen.

[8] Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Für den Bereich der Arbeitsschutzstreifen südlich entlang der Anne-Frank-Straße wurden bereits Festsetzungen für Flächen vorgesehen, die mit Leitungsrechten zugunsten der Versorger zu belasten sind.

Über diese Flächen hinaus wird der Arbeitsschutzstreifen entlang der Anne-Frank-Straße durch das östliche Plangebäude in einer Tiefe von bis zu 1,4 m überbaut. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im § 10 des Durchführungsvertrages vom 9. November 2022 zum Abschluss ggf. erforderlicher Vereinbarungen mit dem Leitungsträger und der Koordinierung etwaig erforderlicher Umlegungen bestehender Leitungen.

Der Bereich westlich des Nelkenwegs soll in einer Tiefe von 3 Metern als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit dem Ziel festgesetzt werden, Flächen für einen künftig bis zum Mohnweg auszubauenden westlichen Gehweg zu sichern. Hierdurch wird zugleich die Freihaltung und Befahrbarkeit des Arbeitsschutzstreifens gesichert. Für den verbleibenden Bereich wird zur Sicherung des Arbeitsschutzstreifens von der ursprünglich dort vorgesehenen Baumpflanzung und Errichtung einer Fahrradabstellanlage abgesehen und diese an einem anderen geeigneten Standort vorgenommen.

[9] Kenntnisnahme

[10] Die Stellungnahme betrifft die Umsetzung der Planung ohne Auswirkungen auf die Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten.

[11] Die Stellungnahme betrifft die Umsetzung der Planung ohne Auswirkungen auf die Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten.

11) Berliner Stadtreinigung (BSR), 07.01.2021

[1] 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.

[2] 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.

Für den Bereich Müllabfuhr: Behälterstandplätze und Transportwege

Straßen und Wege müssen so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 27 t und einer max. Einzelachslast von 11,5 t dauernd benutzt werden können. Die erforderliche Mindestbreite beträgt 3,55 m. Zufahrtswege von über 15 m Länge erfordern einen Wendeplatz von mind. 25 m Durchmesser. Das Befahren von ausgewiesenen Straßen und Wegen erfolgt ausschließlich bei ausreichend befestigten Oberflächen. Kies-, Schotterwege sowie öffentliche und private Straßen, die sich noch im Bau befinden, erfüllen diese Anforderungen zumeist nicht.

Flächen für die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern sind unmittelbar an für Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Straßen zu errichten.

Abfall- und Wertstoffbehälter werden nur von ebenerdig zugänglichen, d. h. zum öffentlichen Straßenland niveaugleichen Standplätzen entsorgt. Ein Anspruch auf Abholung von einem nicht ebenerdig und nicht niveaugleich zur Straße gelegenen Behälterstandplatz, z. B. in Kellergeschossen und/oder Tiefgaragen, besteht nicht. Die Oberfläche des Transportwegs sowie straßennahe Bereitstellungsflächen sind ausreichend zu befestigen.

Der Entleerungsturnus wird von uns nach örtlichen und betrieblichen Belangen festgelegt. Grundsätzlich ist mindestens die für eine wöchentliche Abfuhr ausreichende Anzahl von Behältern aufzustellen.

Sollte eine Abfallentsorgung mit Unterflurcontainern geplant werden, ist es erforderlich die Planung frühzeitig mit der BSR abzustimmen. Es müssen zusätzliche Aspekte beachtet werden. Für die Entsorgung mittels Unterflurcontainern muss am Standort ein freier Luftraum über dem Arbeitsbereich des Krans in Höhe von 9m vorhanden sein. Die Entfernung zwischen Kransäule und Unterflursystem darf nicht mehr als 5,70m betragen. Der Abstand der Unterflursammelstelle zu Hindernissen muss mindestens 2m betragen.

Im Operationsbereich des Krans dürfen sich keine Objekte befinden, die die Entleerung behindern. Besondere Bedeutung haben hier auch Anfahrts- und Wendemöglichkeiten. Es ist zu beachten, dass Rückwärtsfahrten unbedingt vermieden werden sollen. Bei der Planung und Gestaltung der Abfallsammelplätze sowie der Verkehrsflächen unterstützt Sie gern die BSR-Standplatzberatung unter Standplatzberatung@BSR.de

Um unsere Pflichten bezüglich des Arbeitsschutzes sowie der gesetzlichen Unfallversicherung zu erfüllen, können wir weitere Anforderungen stellen.

Auswertung/Abwägung:

[1] Kenntnisnahme

[2] Die Stellungnahme betrifft die Umsetzung der Planung ohne Auswirkungen auf die Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten.

Die technischen Anforderungen an die Wegebreite, Wenderadien und den Fahrbahnbelag wurden bereits im Grün- und Freiflächenplan berücksichtigt, der Anlage Nr. 5 zum Durchführungsvertrag vom 9. November 2022 ist. Die Abfallentsorgung erfolgt in Unterflurcontainern im Bereich der privaten Stellplatzzufahrten. Auch die besonderen Anforderungen an Unterflurcontainerstandorte wurde bereits mit der BSR abgestimmt.

12) Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB), 17.12.2020

[1] Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB

keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind 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 eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

[2] Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

[3] Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

[4] In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.

Die Breite des Schutzstreifens der Hochdruckleitung DN 300St beträgt 4 m. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.

Auswertung/Abwägung:

[1] Die Stellungnahme betrifft die Umsetzung der Planung ohne Auswirkungen auf die Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten.

[2] Die in der Stellungnahme vorgebrachten Belange wurden bereits berücksichtigt. Für den Bereich westlich des Nelkenwegs, unter dem eine Gasversorgungsleitung verläuft, wurden bereits im Bebauungsplanentwurf Festsetzungen für Flächen aufgenommen, die mit Leitungsrechten zugunsten der Versorger zu belasten sind.

[3] Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Grün- und Freiflächenplan wurde im Bereich des Nelkenwegs angepasst und geplante Baumpflanzungen werden an einen geeigneten Ersatzstandort im Plangebiet verlagert.

[4] Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Grün- und Freiflächenplan wurde im Bereich des Nelkenwegs angepasst und die geplante Fahrradabstellanlage an einen geeigneten Ersatzstandort im Plangebiet verlagert.

13) Berliner Feuerwehr, 23.12.2020

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.

Auswertung/Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft die Umsetzung der Planung ohne Auswirkungen auf die Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten.

Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der Projektplanung in Abstimmung mit der Berliner Feuerwehr und den Berliner Wasserbetrieben. Der Nachweis ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu führen.

14) Vattenfall Europe Business Services GmbH (Stromnetz Berlin GmbH), 21.01.2021

[1] In dem betrachteten Gebiet befinden sich Nieder- und Mittelspannungsanlagen sowie die Netzstation N54128 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.

Für die geplante Bebauung sind umfangreiche Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Auf dem zu bebauenden Grundstück parallel zur Ortolfstraße befinden sich sowohl 10kV-Kabel als auch 1kV-Kabel der Stromnetz Berlin GmbH. Auf der Anne-Frank-Straße an der Kreuzung Hassoweg befindet sich die Netzstation N 54128, welche noch 2021 verlagert werden soll. Von dieser Station verlaufen aktuell zwei 1kV-Kabel durch das zu bebauende Grundstück zum Mohnweg. Des Weiteren befinden sich auf dem Mohnweg Ecke Nelkenweg 1kV- und 10kV-Kabel. Außerdem befinden sich auf der Anne-Frank-Straße zwischen Hassoweg und Nelken ein außer Betrieb genommenes 10kV-Kabel. Alle genannten Kabel müssen vor Baubeginn beachtet und reguliert werden, hierzu bitte die Stromnetz Berlin GmbH um ein Kundengespräch.

[2] In dem angegebenen Bereich werden Planungen zur Versorgung des zu bebauenden Grundstücks durchgeführt, die Planung der Stromnetz Berlin GmbH ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.

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

Auswertung/Abwägung:

[1] Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag vom 9. November 2022 zum Abschluss ggf. erforderlicher Vereinbarungen mit den Versorgungsträgern und der Koordinierung aller Erschließungsmaßnahmen einschließlich etwaig erforderlicher Umlegungen bestehender Leitungen

[2] Die Stellungnahme betrifft die Umsetzung der Planung ohne Auswirkungen auf die Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten.

[3] Die Stellungnahme betrifft die Umsetzung der Planung ohne Auswirkungen auf die Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten.

15) Bezirksamt Treptow-Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz, 22.12.2020

[1] Zur Grünfestsetzung Nr. 7.1

Für Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen ist eine 80cm Erdschicht vorgesehen, diese Höhe ist jedoch nicht für großkronige Bäume geeignet und auch für kleinkronige Bäume etwas gering. Hier muss zumindest für kleinkronige Bäume partiell eine Erhöhung der Erdschicht von 20 cm erfolgen, da sonst fachlich gesehen die Anerkennung als Ersatzpflanzung schwierig ist, da erfahrungsgemäß durch die erhöhte Stresssituation die Bäume häufiger abgängig sind.

[2] Nach dem Lageplan Nr. AFS-XX_X_XSTR_ARCH-3-LA-DA-0001-V-03 zu urteilen, ist max. der Erhalt von vier Bäume des vorhandenen Baumbestandes eingeplant. Leider gibt es in keinem der Pläne eine Kennzeichnung bezüglich des Baumerhalts, auch dem Baumplan von Dr. Szamatolski + Partner GbR ist dies nicht zu entnehmen. In der Begründung zum B-Plan 56 VE ist zumindest vorgesehen, dass der Erhalt der Pappelreihe angestrebt wird.

[3] In der Planung sind an dieser Stelle jedoch Parkplätze ohne Baumpflanzungen eingezeichnet.

[4] Bei der Baumreihe entlang der Anne-Frank.-Str. (Bäume Nr. 118-129) und beim Baum Nr. 131 scheint es sich nach dem Lageplan um Grenzbäume zu handeln. Sollte sich dies bestätigen, ist zur Fällung eine Zustimmung des SGA als Miteigentümer der Bäume erforderlich.

[5] Bei dem Baum Nr. 131 handelt es sich um eine sehr erhaltenswerte Eiche, hier sollte unbedingt geprüft werden, ob durch Umplanung oder Verschiebung der Baugrenzen nicht doch ein Erhalt möglich ist.

[6] Auch der Erhalt der Pappelreihe als ökologisch wertvoller und landschaftsbildprägender Bestandteil ist unbedingt vorrangig anzustreben.

[7] Insgesamt ist bezüglich des Baumschutzes anzumerken, dass der Bewertung und der vorliegenden Ausgleichsplanung aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden kann. Da es sich hier um ein nach § 34 BauGB zu bewertendes Gebiet handelt, ist eine Ermittlung der Bestandsbäume nach BaumSchVO angemessener, als eine Bilanzierung nach Biotopwert. Aufgrund der hohen Anzahl betroffener Bäume, ist die Gefahr groß, dass der Biotopausgleich weggewogen und am Ende die Kompensation der geschützten Bäume nicht ausreichend berücksichtigt wird.

Eine separate Genehmigung nach BaumSchVO ist zur Fällung der Bäume zwingend erforderlich, der Ausgleich über den B-Plan muss in diesem Fall unbedingt im ausreichenden Maß gegeben sein. Dies ist hier aber weder nach BaumSchVO noch nach Biotopwert erkennbar.

[8] Außerdem ist anzumerken, dass in der Begründung zum B-Plan 9-56 vom Juni 2016 Abschnitt 2.9, Seite 42 explizit aufgeführt wurde, dass der Eingriff in den geschützten Baumbestand auf Grundlage der Baumschutzverordnung Berlin zu bilanzieren und auszugleichen ist.

Eine Bewertung der bereits gefällten Bäume ist der Ausnahmegenehmigung nach § 5 der BaumSchVO vom 16.12.2016 zu entnehmen.

[9] In der Begründung zum B-Plan 9-56 VE vom Dez. 2020, wird aufgeführt, dass je 320 m² ein Baum und somit insgesamt 90 Bäume zu pflanzen wären (S. 74). In Punkt 7.5 der Festsetzung steht jedoch pro angefangener 320 m² ein Baum, das macht bei einer Grundstücksgröße von 2,89 ha 91 Bäume.

[10] Die Punkte 7.4 und 7.5 müssen außerdem unbedingt mit dem Zusatz …sind zu erhalten - und bei Abgang nachzupflanzen - ergänzt werden.

[11] Kompensation nach BaumSchVO würde von der Anzahl der Ersatzbäume wahrscheinlich wesentlich höher ausfallen, da hier die Anzahl der Ersatzbäume hier nach Stammumfang (StU) ermittelt werden.

Die Anzahl von 81 geschützten, teils mehrstämmigen Bäumen mit 90 (91) Ersatzpflanzungen zu kompensieren welche lediglich einen StU von 16 cm aufweisen (bzw. Obstbäumen mit 14 cm StU) erscheint doch deutlich in der Summe zu gering und sollte unbedingt überprüft und ggf. mit einer höheren Pflanzstärke angepasst werden.

[12] Die Bilanzierungstabelle macht zudem deutlich, dass die Bäume mit einem ermittelten Wert von 95,5 Wertpunkten (WP) durch die Pflanzung der 90 Bäume mit 13,7 WP auch durch die Anrechnung der Bestandsbäume (in der Dahlwitzer Landstr.) mit 52 WP nicht annähernd ausgeglichen sind und somit nach BaumSchVO nicht genehmigungsfähig wären.

[13] Obstbaumpflanzungen als Ersatzbaum ist in der Regel nur in ausgewiesenen Obstbausiedlungen vorgesehen (LaPro - Biotop und Artenschutz) und dann sind auch aus naturschutzfachlichen Gründen nur alte Obstsorten zu verwenden. Obstbäume können zwar als Biotopausgleich zusätzlich gepflanzt, werden, jedoch nicht als Ausgleich nach BaumSchVO gelten, vor allem in einem Gebiet in dem vorrangig Großbaumpflanzungen vorzusehen sind. Der Punkt 7.5 -Pflanzung von Obstbäumen mit einem StU von 14 cm ist daher zu streichen.

[14] Pflanzliste

Die Pflanzliste ist hinsichtlich gebietsheimischer Arten noch einmal zu überprüfen. Insbesondere bei der Dachbegrünung sind Arten wie Schnittlauch aus der Liste zu streichen, da dieser eine Neigung zu invasiver Ausbreitung aufweist.

[15] In der Eingriffsbilanzierung wird keine Unterscheidung zwischen biotischen und abiotischen Faktoren vorgenommen. Zudem werden beide Komponenten miteinander bilanziert. Betrachtet man die abiotischen Faktoren separat ergibt sich ein Defizit von -69,6 Wertpunkten. Hier kann also nicht von einem hinreichenden Ausgleich ausgegangen werden. Gemäß dem sogenannten „Wannseegrabenbeschluss“ ist gleiches mit gleichen zu kompensieren, abiotische und biotische Faktoren sowie das Landschaftsbild und die Erholung könne nicht miteinander bilanziert werden, sondern müssen jedes für sich gerechnet

werden. Daher ist bezüglich der biotischen Faktoren dringend eine Nachbesserung hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

[16] Der Biotopausgleich sollte vorrangig auf dem Grundstück des B-Plangebietes erfolgen. Hierzu sollte unbedingt die Möglichkeit von der Festlegung einer Fassadenbegrünung Gebrauch gemacht werden. Zum einen um den Biotopwert im Plangebiet zu erhöhen, zu anderen um den Lebensraum der Vögel, welcher durch die Zerstörung der vorhandenen Fassadenbegrünung erfolgt ist zu kompensieren (s. Artenschutz).

Außerdem ließe sich die negative Bilanz bezüglich des Klimas in der Eingriffsbilanzierung, durch entsprechende Zuschläge aufwerten, zumal sich um ein Vorranggebiet zum Klimaschutz handelt.

[17] Insgesamt wird hier noch einmal bezüglich aller Maßnahmen auf das Landschaftsprogramm (LaPro) hingewiesen, welches bei der Planung noch zu wenig Berücksichtigung findet.

Im Teil Biotop und Artenschutzes ist hier u.a. die Schaffung zusätzlicher Lebensräume und für Flora und Fauna sowie die Kompensation von Nutzungsintensivierung von Flora und Fauna durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung vorgesehen. Des Weiteren ist ein Ziel die Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes von großkronigen Parkbäumen in Siedlungsgebieten sowie der Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterung.

[18] Vögel

Bezüglich der Brutvogeluntersuchungen ist anzumerken, dass hierzu keine adäquaten Kartierungen vorgenommen wurden. Auf Seite 99 wird lediglich auf eine Erfassung vom Oktober 2015 und Oktober 2016 hingewiesen, wobei es sich im Gutachten von 2016 nur um eine Potentialanalyse handelt. Insgesamt wurden 21 Vogelarten nachgewiesen, das entsprechende Gutachten wurde jedoch nicht vorgelegt und kann daher nicht beurteilt werden. Insgesamt scheint die Datenlage anhand der nicht fachgerechten Untersuchung hier jedoch nicht ganz aussagekräftig.

[19] Als Kompensation der Gebäudebrüterniststätten sind 19 Ersatznistkästen und 4 Sperlingskoloniehäuser vorgesehen. Als Schlafplätze anstelle von Koloniekästen ist eine Fassadenbegrünung und Anlage von Hecken als sinnvoller zu erachten, um den Verlust der Schlafplätze hinsichtlich der beseitigten Fassadenbegrünung auszugleichen und kann gleichzeitig bei entsprechender Pflanzenauswahl auch als Futterhabitat genutzt werden.

[20] Fledermäuse

Für die Kompensation der kartierten Sommerquartiere sind zwei Fledermausflachkästen sowie vier weitere Fledermausflachkästen für vorhandene Fledermausquartierpotentiale vorgesehen. Die Maßnahme ist entsprechend im Plangebiet umzusetzen.

[21] Schmetterlinge:

Die Maßnahme der Umsiedelung des Hornklees mit den Eiern und die Ansaat heimischen Saatguts mit Hornklee wird begrüßt, um die heimische Population und den Biotopverbund zu erhalten und zu fördern. Die Maßnahmen sind entsprechend umzusetzen.

[22] Igel

Die Maßnahmen zu Igelschutz sind wie bereits abgestimmt und wie in der Begründung von 2020 vorgelegt umzusetzen.

[23] Die Bewertung des Landschaftsbildes, wurde trotz der begründeten Einwände aus der Stellungnahme der UNB vom 04.07.2016 nicht angepasst bzw. überarbeitet. Hierzu bitte eine Nachbesserung veranlassen.

[24] Vorhabenplan Nr. ASF-XX_X-XSTR_-ARCH-3-LADA-0001-V-03: Legende passt nicht zur Darstellung der Außenanlagen, erklärte Symbole und Zeichen bzw. Schraffuren sind nicht auf dem Plan dargestellt.

Auswertung/Abwägung:
[*1] Der Anregung wurde nicht gefolgt. Gemäß den FLL-Dachbegrünungsrichtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Ausgabe 2018, S. 57) ist für kleinkronige Bäume eine Schichtdichte von mindestens 60 cm vorzusehen. In der textlichen Festsetzung 7.1 werden über der Tiefgarage Erdschichten von mindestens 55 cm und im Bereich der Baumpflanzungen mindestens 80 cm festgesetzt. Die Mindestanforderungen nach FLL werden somit deutlich überschritten.*

Eine höhere Eindeckung erfordert, dass die Tiefgaragen tiefer in den Boden gebaut werden, um oberirdisch die Höhenverhältnisse beibehalten zu können. Durch noch tiefere Tiefgaragen würde ein weiterer erheblicher Eingriff insbesondere in die Schutzgüter Boden und Wasser / Grundwasser verursacht werden.

Die textliche Festsetzung wurde demzufolge nicht geändert.

[2] Der Anregung wurde nicht gefolgt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Bäume zum Erhalt festgesetzt. In die Bilanzierung wurde der Verlust aller Bestandbäume eingestellt. Es gilt jedoch das Vermeidungsgebot.

Im Lageplan „Baumfällung & erhaltene Bäume“ (Anlage 3 Fachbeitrag UP) sind 8 Bäume für den Erhalt vorgesehen, da sie nicht im Bereich der Baukörper stehen. Die als Erhalt gekennzeichneten Bäume mit den Nrn. 6; 22; 23; 27; 28 befinden sich jedoch in der Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger. Der Erhalt der Bäume mit den Nrn. 11; 32 und 33 sowie der Erhalt der Pappelreihe ist aufgrund der erforderlichen Angleichung des Geländes nicht möglich. Im Kronenbereich der Pappelreihe wird zudem ein Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger festgesetzt. Eine Festsetzung dieser Bäume im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wäre nicht fachgerecht.

[3] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. In der textlichen Festsetzung 7.4 ist für die Stellplätze (St) vorgesehen, dass je 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen ist. Zusätzlich werden dort, wo außerdem ein Leitungsrecht geplant wird und Baumpflanzungen nicht möglich sind, Strauchpflanzungen festgesetzt. Eine zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung ist nicht erforderlich. Die die Stellplatzfläche gliedernden Baum- und Strauchpflanzungen werden im Grün- und Freiflächenplan, der Anlage 5 des Durchführungsvertrages vom 9. November 2022 ist, dargestellt.

[4] Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Das SGA hat im Rahmen der Beteiligung die Möglichkeit, sich zu äußern. Im Zuge der Beantragung der Fällgenehmigung wird das SGA eingebunden. Die Zuständigkeit bei der Erteilung der Fällgenehmigung liegt bei der unteren Naturschutzbehörde. Dazu erfolgt noch ein Hinweis im Umweltbericht.

[5] Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Eiche befindet sich unmittelbar über einer Trinkwasserversorgungsleitung der BWB, die leitungsrechtlich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-56 VE gesichert wurde. Eine langfristige Entwicklung des Baumes kann vor dem Hintergrund des erforderlichen Leitungsschutzes nicht gewährleistet werden.

Aufgrund der Nähe zur Grundstücksgrenze muss für die Baugrube ein Verbau hergestellt werden, der bis 0,5 m an den Baum heranreichen würde. Ein Baumerhalt ist somit nicht möglich.

Unabhängig davon wurde geprüft, ob durch eine Verschiebung oder Drehung des Gebäudekörpers ein Baumerhalt erreicht werden kann. Die Überprüfung ergab, dass zur Einhaltung des erforderlichen Abstands zwischen dem Plangebäude und dem Stamm von rd. 4 m sowohl eine Gebäudedrehung als auch eine Gebäudeverschiebung als Lösungen entfallen, da dies zu einem Überlappen der Abstandsflächen des Gebäudes auf das südlich angrenzende Grundstück der Interkulturellen Gärten führen würde.

Eine Verkleinerung bzw. Umplanung des Gebäudes hätte wiederum zur Folge, dass der geplante Wohnungsschlüssel – sowohl bezogen auf die Anzahl der Wohnungen als auch die Qualität der Wohnungsgrundrisse –nicht mehr umsetzbar wäre.

Von einem Erhalt des Baumes wird daher abgesehen. Der mit dem Wegfall des Baumes einhergehende Ausgleichsumfang wurde auf Grundlage der im Umweltbericht angewandten Methodik basierend auf den Vorgaben der Anhangtabelle des Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen 2017 fachlich fundiert ermittelt.

[6] Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Erhalt der Pappelreihe ist aufgrund der erforderlichen Geländeangleichung sowie der erforderlichen Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der zuständigen Unternehmensträger nicht möglich.

[7] Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Bewertung des Baumbestandes erfolgte auf der Grundlage der Anhangtabelle des Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen 2017 (Auhagen-Methode). Solitäre Bäume wurden mit Punkten bewertet. Bäume, die sich in Gehölzbeständen befinden, wurden über den Punktwert der jeweiligen Biotope bewertet.

Der o.g. Leitfaden (S. 67) führt aus: „Eine zusätzliche Kompensationsermittlung für die Zwecke der Eingriffsregelung nach Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) ist im Regelfall entbehrlich, eine Doppelbewertung ist auszuschließen.“

Damit wurde die im Land Berlin vorgeschlagene Methodik zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft angewandt, Verfahrensfehler sind somit nicht zu erkennen. Der erforderliche Ausgleichsumfang wurde auf Grundlage dieser Methodik fachlich fundiert ermittelt.

[8] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die im Juni 2016 im Rahmen der frühzeitigen TÖB versendeten Unterlagen hatten zum Ziel Untersuchungsrahmen und –tiefe der Umweltprüfung bei den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-56 zu mitteln. Im Rahmen der Verfahrensumstellung / Geltungsbereichsanpassung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-56 VE sowie der Erarbeitung des Fachgutachtens Umweltprüfung einschließlich Eingriffsbewertung wurde die geeignete zu verwendende Methodik für die Eingriffsbewertung abschießend festgelegt.

Gemäß Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-56 VE, Stand Dezember 2020, Kap. 1.2.1.7 werden die Baumverluste nach dem Berliner Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen bilanziert. Auf die Äußerung unter Punkt 15.7 der Abwägungstabelle wird hier verwiesen.

[9] Der Hinweis wurde berücksichtigt. Im Kap. 2.4.3.1. des Umweltberichtes und in der Bilanzierung wird je angefangener 320 m² Grundstücksfläche ergänzt. Es werden insgesamt 91 Bäume im räumlichen Geltungsbereich gepflanzt.

Wie bereits zu Verfahrensbeginn mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, sollten die Baumverluste nicht durch separate, parallele Ausgleichsforderungen im Rahmen von Fällgenehmigungen, sondern im Bebauungsplanplanverfahren berücksichtigt werden. Nur so konnte ein Doppelausgleich vermieden werden. Aus diesem Grund erfolgte vor Erteilung der Abrissgenehmigungen eine vollständige Biotopaufnahme einschließlich Baumaufnahme und -bewertung. Der zu berücksichtigende Baumausgleich wird somit vollumfänglich fach- und sachgerecht im Bebauungsplanverfahren unter Nutzung der im Land Berlin empfohlenen Bewertungsmethodik abgearbeitet.

[10] Der Anregung wurde gefolgt. Die textlichen Festsetzungen 7.4 und 7.5 wurden um den Zusatz „... und bei Abgang nachzupflanzen" ergänzt.

[11] Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Bewertung des Baumbestandes erfolgte auf der Grundlage der Anhangtabelle des Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen 2017 (Auhagen-Methode). Solitäre Bäume und wurden mit Punkten bewertet. Bäume, die sich in Gehölzbeständen befinden, wurden über den Punktwert der jeweiligen Biotope bewertet.

Der o.g. Leitfaden (S. 67) führt aus: „Eine zusätzliche Kompensationsermittlung für die Zwecke der Eingriffsregelung nach Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) ist im Regelfall entbehrlich, eine Doppelbewertung ist auszuschließen."

Da die Eingriffs- einschließlich Baumbewertung unter Nutzung des Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin (Auhagen-Methodik) fach- und sachgerecht erfolgte, wird keine Erforderlichkeit zur Überprüfung des Kompensationsansatzes bei der Baumbewertung gesehen.

Aufgrund von Anwuchsschwierigkeiten bei Obstbäumen mit größeren Stammumfängen wird der Stammumfang von 14 cm beibehalten.

[12] Der Anregung wurde nicht gefolgt. Insgesamt befinden sich 81 Bäume mit einem Stammumfang von > 80 cm sowie 8 Bäume mit einem geringeren Stammumfang im räumlichen Geltungsbereich.

Die Bilanz für den Bestand Biotope im räumlichen Geltungsbereich (inkl. Bäume in flächigen Gehölzbiotopen, ohne solitäre Bäume mit Einzelpunktbewertung) ergibt 97,7 WP. Dem stehen in der Planung 97,3 WP gegenüber. Dies ist ein annähernder Ausgleich.

Hinzu werden für solitäre Bäume mit 96,5 WP im Bestand bilanziert, denen 13,6 WP in der Planung für 90 Bäume gegenüberstehen. Diese Differenz beruht darauf, dass die zu pflanzenden Bäume lediglich mit dem Grundwert zu ermitteln sind sowie aufgrund des geringen Stammumfanges (14 bzw. 16 cm).

Es werden jedoch 90 (bzw. 91) Bäume gepflanzt. Dies sind ein (bzw. zwei) Bäume mehr als im Bestand. Bei der Planung wird ein ausreichender Platz für das Wachstum der Bäume bemessen. Wenn mehr Bäume gepflanzt würden, wären diese in ihrem Wachstum eingeschränkt bzw. wäre das Konzept zur Realisierung von rund 580 Wohneinheiten nicht bzw. nur im Zusammenhang mit einer erheblichen Reduzierung der Wohnnutzung umzusetzen.

In diesem Zusammenhang ist auch davon auszugehen, dass in dem Bebauungsplanverfahren der Baumausgleich nur ein zu bewertendes Kriterium innerhalb der biotischen bzw. naturhaushaltswirksamen Komponenten darstellt. Ein Ausgleich von zu fällenden Bäumen wird dabei nicht nur durch Baumpflanzungen, sondern auch über weitere Begrünungsmaßnahmen (Dachbegrünung, Begrünung von Tiefgaragenflächen, Strauchpflanzungen zur Stellplatzgliederung) gesichert. Da ein planinterner Ausgleich innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-56 VE nicht in einem ausreichenden Umfang gesichert werden kann, wurde eine weitere planexterne Ausgleichsmaßnahme in Form der Entsiegelung

und Renaturierung einer ca. 2.000 m² großen Fläche am Kurpark Friedrichshagen in das Planverfahren aufgenommen, deren Umsetzung über einen Durchführungsvertrag gesichert werden soll. Die Eingriffsbewertung kommt unter Berücksichtigung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen zu dem Ergebnis, dass die durch die geplante Bebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft soweit ausgeglichen werden, dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen verbleiben und das Landschaftsbild neugestaltet wird. Die Eingriffsbewertung einschließlich der Bewertung des Baumausgleiches wurde somit unter Beachtung anzuwendender Bewertungsverfahren und rechtlicher Rahmenvorgaben (BauGB) korrekt abgearbeitet.

[13] Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Anpflanzung von Obstbäumen ist Teil des städtebaulichen Konzeptes, das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegt. Die Obstbäume werden vorzugsweise in Mietergärten gepflanzt, die eine soziale Funktion für die Verständigung und des Miteinanders erfüllen.

Die in einem Bebauungsplan geforderten Bäume gelten auf Grundlage von § 2 Abs. 2 BaumSchVoBln grundsätzlich als Ausgleichsbäume und sind dauerhaft zu erhalten. Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung der Obstbäume als Bestandteil des im Grün- und Freiflächenplans angelegten Begrünungskonzeptes werden die Obstbäume nicht gestrichen.

[14] Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Die Art Schnittlauch (Allium schoenoprasum) wird aus der Pflanzliste gestrichen.

Bei der der Begründung beiliegenden Pflanzliste wurde unter Beachtung des städtebaulichen Entwurfs des Wohnungsbauprojektes der Schwerpunkt auf heimische standortgerechte Arten gelegt. Es wurden Arten ausgewählt, die entsprechend ihrer Standorteigenschaften und Funktionalität zur Begrünung eines Wohnungsbaustandortes mit einem hohen Nutzungsdruck geeignet sind. Die empfohlene Pflanzliste orientiert sich auch an den im Rundschreiben von SenStadtUm I E Nr. 1/2013 aufgeführten Arten. Zur Berücksichtigung gebietsheimischer Arten wird in der Pflanzliste folgender Hinweis aufgenommen: Es wird die Verwendung von gebietseigenem Pflanzen- und Saatgut empfohlen. Eine Festsetzung von gebietseigenem Pflanzen- und Saatgut ist nicht möglich, da der städtebauliche Bezug für eine derartige Festsetzung fehlt.

[15] Der Anregung wurde nicht gefolgt. In der zusammenfassenden Bewertung am Ende des Kap. 2.5.1 im Fachgutachten Umweltbericht wurde zwischen den abiotischen und den biotischen sowie dem Landschaftsbild/Erholung unterschieden und die verbleibenden Defizite benannt.

Dem Hinweis folgend wurden in der Eingriffsbilanzierung (Fachgutachten Umweltbericht) die Wertpunkte für den Naturhaushalt in den Tabellen noch einmal getrennt für die biotischen und die abiotischen Faktoren ausgewiesen.

Die Möglichkeiten der naturschutzrechtlichen Kompensation wurden intensiv geprüft und auf dem Vorhabengrundstück durch die Festsetzung von Pflanzbindungen von Bäumen und Sträuchern, Maßnahmen der Dachbegrünung und der Anlage von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen von Wegen und Zufahrten ausgeschöpft.

Mit der Umsetzung der Ersatzmaßnahme am Kurpark in der Dahlwitzer Landstraße wird eine derzeit zu 90 % versiegelte Fläche entsiegelt, begrünt und in den Kurpark eingegliedert. Das Aufwertungspotential dieser Fläche, deren Nutzung im Einklang mit der Erholungsfunktion des Kurparks zu bringen ist, wurde ebenfalls ausgeschöpft.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Baurechte ergibt sich ein Gesamtausgleich bei den abiotischen Komponenten zu 96 %, bei den biotischen Komponenten zu 75 %. Das Landschaftsbild wird neugestaltet.

Die Suche nach weiteren geeigneten externen Ausgleichsflächen führte zu dem Ergebnis, dass keine für das Ausgleichsziel geeignete Fläche verfügbar war. Insgesamt wurden die Möglichkeiten kompensatorischer Maßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets ausgeschöpft. Eine Vollkompensation wäre nur unter Verzicht auf die Ausnutzbarkeit des Vorhabengrundstücks für den Wohnungsbau zu erreichen. Dies hätte zur Folge, dass auf die Errichtung von förderfähigem Wohnraum verzichtet werden müsste, dem aufgrund der hohen Fehlbedarfe sowohl im Bezirk Treptow-Köpenick als auch im gesamten Stadtgebiet im Rahmen der Abwägung ein hohes Gewicht beigemessen wird.

[16] Der Anregung wurde nicht gefolgt. Aufgrund der Wohnnutzung weisen die Fassaden zur Sicherung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen viele Fenster und Balkone auf, so dass keine ausreichend großen zusammenhängenden Begrünungsflächen für eine Fassadenbegrünung vorhanden sind.

Die Fassadenbegrünung wurde somit nicht mit aufgenommen.

[17] Der Stellungnahme wurde bereits dem Grunde nachgefolgt. Die Belange des Biotopschutzes, die u. a. im Landschaftsprogramm inhaltlich weiter ausgeführt werden, wurden in die Abwägung eingestellt. Sie finden Berücksichtigung durch die geplanten Festsetzungen von Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in die Lebensräume für Flora und Fauna im Zuge der Nutzungsintensivierung. Hierzu zählen die Schaffung der Voraussetzungen für eine intensive Begrünung der Tiefgaragen und die extensive Begrünung von Dachflächen und Fahrradabstellanlagen. Bisher versiegelte Flächen der Vorgängernutzungen werden im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen entsiegelt. In die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen werden Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern einbezogen und somit ein gebietstypischer Baumbestand gesichert. Die Berücksichtigung großkroniger Bäume ist Bestandteil der Freiraumplanung. Mit der Durchgrünung der Grundstücksfreiflächen wird ein Erhalt des Biotopverbundes nach Süden und Norden weitgehend ermöglicht. Entlang des Mohnwegs wird der Biotopverbund durch die dort geplanten begrünten und auch öffentlich begehbaren privaten Grünflächen auch nach Westen und Osten weitgehend erhalten.

[18] Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Im Rahmen der Gebäudeabrissmaßnahmen, die eine bauvorbereitende Maßnahme darstellen, wurde bereits in einem Gutachten von Aves et. al eine Kartierung von Höhlen-, und Gebäudebrütern vorgenommen. An Gebäuden wurden insgesamt 19 Niststätten festgestellt und kartiert. Für Höhlenbrüter geeignete Höhlenbäume konnten darin nicht festgestellt werden.

Für Freibrüter wurde 14 Brutreviere (in 9 Arten) der in Gehölzen / am Boden freibrütenden Arten erfasst. Es wurde im Rahmen einer Betroffenheitsanalyse festgestellt, dass durch Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden. Der ökologisch räumliche und zeitliche Zusammenhang bleibt gewahrt. Die Notwendigkeit einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht gegeben. Spezielle artenschutzfachliche Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Zur Vermeidung des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNaTSchG ist eine Bauzeitenregelung erforderlich.

[19] Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Aufgrund der Wohnnutzung weisen die Fassaden zur Sicherung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen viele Fenster und Balkone auf, so dass keine ausreichend großen zusammenhängenden Begrünungsflächen für eine Fassadenbegrünung vorhanden sind.

Der überarbeitete Grün- und Freiflächenplan (Anlage 5 zum Durchführungsvertrag vom 09. November 2022) wurde um die Pflanzung von dichten Hecken mit Funktion für den Vogelschutz (Vogelschutzhecken) ergänzt. Diese Hecken werden am Rande der Kita-Freifläche, innerhalb der privaten Grünflächen und auf der Fläche, die nördlich an den interkulturellen Garten Altglienicke angrenzt, geplant. Sie haben eine Gesamtlänge von 318 m und weisen eine Mindestbreite von 1 m auf. Die Vogelschutzhecken werden besonders dicht mit geeigneten Arten bepflanzt. Sie sind teilweise überschirmt. Im Zuge der Begrünung der Innenhöfe, der Spielflächen und innerhalb der privaten Grünflächen am Mohnweg erfolgen weitere Strauch- und Heckenpflanzungen, die zukünftig auch eine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel erfüllen. Deren Lage und Umfang werden im Grün- und Freiflächenplan bestimmt, der Bestandteil des Durchführungsvertrages vom 09. November 2022 ist. Die erforderlichen 19 Ersatznistkästen und 4 Sperlingskoloniehäuser werden weiterhin im Durchführungsvertrag gesichert, der Ausgleich für Gebäudebrüter ist somit abschließend geregelt.

[20] Der Anregung wurde gefolgt. Eine verbindliche Regelung erfolgte im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022.

[21] Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Aufgrund der erforderlichen Modellierung des gesamten Geländes ist es nicht möglich, eine Fläche für die Umsiedlung des Hornklees vorzuhalten, wie im Gutachten zur Erfassung der Schmetterlinge vorgeschlagen. Eine Umsetzung des vorhandenen Hornklees kann demnach nicht erfolgen. Die Art Gemeiner Hornklee (Lotus corniculatus) wird jedoch in die Saatgutmischung für die Begrünung der Fahrradabstellanlagen aufgenommen. So wird die Futterpflanze des Gemeinen Blutströpfchen im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 9-56 VE erhalten. Dadurch, dass die Fahrradabstellanlagen über das gesamte Plangebiet verteilt sind, wird auch ein Biotopverbund an die nördlich angrenzende potenzielle Kernfläche dieser Zielart hergestellt. Der Gemeine Hornklee ist Bestandteil der Pflanzliste zum Bebauungsplan bezogen auf die extensive Dachbegrünung.

[22] Der Anregung wurde gefolgt. Eine verbindliche Regelung erfolgte im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022.

[23] Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Bewertung (2 WP für die gesamte Fläche) wird beibehalten. Die 2016 entsiegelten Flächen haben sich sukzessive begrünt und begründen den naturnahen Gesamteindruck.

Die Einstufung erfolgte jedoch mit dem Stand vor dem Abriss der Gebäude (2016) zu Beginn des Planverfahrens. Hier bot sich ein starker Kontrast zwischen den ungenutzten, nicht mehr instand gehaltenen Gebäuden und Anlagen (Schulhof, Laufbahn etc.) mit randlichen Vermüllungen und den neubebauten Siedlungsbereichen in der Umgebung, die der quartierstypischen Charakteristik entsprechen.

[24] Die Stellungnahme wurde in dem Grün- und Freiflächenplan, der auch die geplanten Außenanlagen darstellt, berücksichtigt und die Legende korrigiert.

16) Bezirksamt Treptow-Köpenick Umwelt- und Naturschutzamt FB Umweltschutz, 18.01.2021

[1] Die letzte Stellungnahme hat weiterhin Bestand.

Stellungnahme vom 07.07.2016:

Bodenschutz/Altlasten

Das B-Plan Gebiet unterliegt keinem Altlastenverdacht und ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich bezüglich Boden- und Grundwasserschutz keine Einschränkungen für die Durchsetzung der Planungsziele.

[2] Auf Seite 64 des Fachgutachtens und so für die Begründung auf Seite 76 übernommen, wird auf eine „ehemalige Schadstoffproblematik“ verwiesen und dass durch das Vorhaben „…schadstoffbelastete Flächen saniert…“ werden. Uns liegen keine Hinweise auf eine „ehemalige Schadstoffproblematik“ vor. Auch aus den vorliegenden Untersuchungen (Gutachten der RSK Alenco GmbH) im Rahmen der Erstellung des B-Plans ergeben sich keine Hinweise auf unzulässig hohe Schadstoffgehalte. Insofern ist es zwar richtig, dass es generell als positiv zu bewerten ist, dass bei dem Vorhaben bereits anthropogen überformte, teilweise versiegelte reaktiviert werden und damit eine Neuinanspruchnahme bisher nicht beeinträchtigter oder naturnaher Böden vermieden wird, eine Schadstoffsanierung der Böden ist damit jedoch nicht verbunden und zum jetzigen Kenntnisstand auch nicht erforderlich.

[3] Ich verweise auf die Stellungnahme UmNat I 33 410/141/19 vom 15.07.2019 an Stapl 213 zum Schalltechnischen Gutachten des Akustik Büro Dahms vom 21.06.2019.

Stellungnahme vom 15.07.2019

Den Ausführungen in o.g. schalltechnischen Gutachten kann gefolgt werden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-56 VE sollen 14 neue Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Ziel der Untersuchung war es, relevante gewerbliche Emissionen zu erfassen um dessen Auswirkungen auf das Plangebiet quantifizieren zu können.

Es wurden im Einwirkungsbereich 8 verschiedene Lärmquellen untersucht:

1. Heizwerk Altglienicke am Nelkenweg Hier wurden Messungen im Außen- und Innenbereich durchgeführt.

2. Glaserei Ziegan, Anne-Frank-Straße 23 von 07:30 Uhr bis 16:00 Uhr sind im Innenbereich zu drei Stunden lärmintensive Arbeiten (Kreissäge, Glasschleifmaschine) und An- und Abfahrten zu erwarten

3. Trafo Anne-Frank-Straße / Hassoweg (wird versetzt)

4. KITA Anne-Frank-Straße 6 (nicht relevant und bereits abgerissen)

5. Installateur Mohnweg 113 (keine gewerbliche Tätigkeit erkennbar) Adresse im ALK nicht gefunden!

6. Kleinbetriebe Apfelweg 2 (keine lärmrelevanten Tätigkeiten)

7. Grundschule am Mohnweg, Ortolfstraße 107 (nicht relevant)

8. Geschäfte im EG Tiburtiusstraße 3 (keine Konflikte erkennbar, da 9-56 VE über 90 m entfernt

Einzige relevante Lärmquellen sind das HKW (1) und die Glaserei (2). Die Untersuchungen durch Messungen und Berechnungen ergaben, dass keine unzulässigen Emissionen nach TA Lärm und nach DIN 45680 im B-Plan Gebiet 9-56 VE zu erwarten sind.

Hinweis zur Lärmquelle (7) ehemalige Grundschule am Mohnweg, Ortolfstraße 107:

Hier gab es im Januar 2019 Beschwerden aus dem Mohnweg 5 / 5A über das Laufenlassen von Busmotoren. Es erfolgte eine Belehrung an den derzeitigen Nutzer, die Wadhwa Estate GmbH, Silbersteinstr. 69,12051 Berlin

[4] Die in der schalltechnischen Untersuchung von Hoffmann / Leichter vom 03.07.2020 unter Punkt 3.1 erfolgten Aussagen zum Gewerbelärm beziehen sich auf die Anlage 4

(Gutachten vom Akustikbüro Dahms vom 21.06.2019). Es sind keine neuen gutachterlichen Aussagen zum Anlagenlärm getroffen worden.

Auswertung/Abwägung:

[1] Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

[2] Die Stellungnahme wurde in der Begründung berücksichtigt.

[3] In der Stellungnahme vom 15.07.2019 wird dem schalltechnischen Gutachten des Akustik Büros Dahms vom 21.06.2019 grundsätzlich fachlich gefolgt und somit keine der Planung entgegenstehenden Belange vorgetragen.

Der Hinweis auf Beschwerden aus dem Mohnweg 5 / 5A über das Laufenlassen von Busmotoren an der ehemaligen Grundschule Mohnweg, Ortolfstraße 107 und eine daraufhin ausgesprochene Belehrung des Nutzers Wadhwa Estate GmbH, Silbersteinstr. 69, 12051 Berlin, wurde zur Kenntnis genommen. Bei dem Immobilienunternehmen sind keine lärmrelevanten Tätigkeiten anzunehmen, die zu einem weitergehenden Untersuchungsbedarf führen würden.

[4] Kenntnisnahme

17) Bezirksamt Treptow-Köpenick Jugendamt, 04.01.2021 und 03.02.2021

[1] Die Ansiedlung einer Kindertagesstätte im Gebiet ist zwingend erforderlich. Gegen die Ansiedlung im Erdgeschoss und ggf. im 1. Obergeschoss gibt es keine Einwände.

[2] Laut aktuellem Berechnungsmodell entsteht für die geplanten 580 WE ein Bedarf an 57 Kita-Plätzen, der im Gebiet gedeckt werden muss und der keinesfalls über die Bestandseinrichtungen in der Bezirksregion gedeckt werden kann (auf S. 151 sind nur 49 Plätze angegeben). Warum nur 32 Plätze vom Investor gesichert werden sollen, wird leider nicht weiter erläutert. Vor dem Hintergrund der immer knapper werdenden Mittel im Landesausbauprogramm wird die Schaffung von KitaPlätzen durch die Träger immer weiter erschwert. Somit müssen durch Neubaugebiete entstehende Bedarfe zwingend über die Investoren abgesichert werden, um die bedarfsgerechte Versorgung in der Bezirksregion nicht zu gefährden.

[3] Zudem wurde die Notwendigkeit der Kita-Außenfläche zwar kurz angesprochen, aber es soll noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass diese frühzeitig mit geplant wird, damit die notwendigen 10 m² pro Platz berücksichtigt werden. Da die Kita voraussichtlich mindestens 60 Plätze, ggf. und wünschenswerterweise noch mehr haben wird, ist hierfür ein ausreichender Puffer einzuplanen.

[4] Aktualisierung zur KITA-Planung 2020-2025 von Oktober 2020:

In der KITA-Planung 2020-2025 wird für Altglienicke (ab S.36) für die nächsten Planjahre ein Überschuss an Plätzen prognostiziert. Dies wäre wünschenswert, um auch die schlecht versorgten Nachbarregionen, insbesondere Adlershof mit einem Platzdefizit von 130-200 Plätzen, mitzuversorgen. Der Neubau in der Peenestraße wurde zwar im Jahr 2020 eröffnet, allerdings bisher nur mit 25 Plätzen. Wann und ob eine vollständige Erweiterung auf die vollen 209 Plätze realisierbar ist, ist noch nicht klar. Dadurch ergibt sich eine Verschiebung der bereitgestellten Plätze in den Planjahren. Des Weiteren ist ein Projekt inzwischen weggefallen, das im Oktober noch in der KITA-Planung aufgeführt war. Das Projekt in der Grünauer Straße 63 fällt weg, sodass mittelfristig weitere 100 Plätze fehlen. Die Platzentwicklung stellt sich aktualisiert somit wie folgt dar (tabellarische Darstellungen in der Stellungnahme mit folgendem Inhalt):

Platzbedarf bis 2025

Prognose betreute Kinder zum 31.12.:

2020 = 1.580 // 2021 = 1.622 // 2022 = 1.664

2023 = 1.684 // 2024 = 1.717 // 2025 = 1.709

Prognostizierte Plätze zum 31.12.:

2020 = 1.482 // 2021 = 1.766 // 2022 = 1.786

2023 = 1.806 // 2024 = 1.806 // 2025 = 1.906

Differenz prognostizierte Plätze zur Prognose der betreuten Kinder:

2020 = -98 // 2021 = 144 // 2022 = 122

2023 = 122 // 2024 = 89 // 2025 = 197

Maßnahmenplanung

- Trägerwerk Soziale Dienste in Brandenburg gGmbH, Peenestraße Nr. 32a, bisher nur 25 Plätze, 209 Plätze, geplante Eröffnung III/2020
- Kleine Künstler ganz groß gGmbH, Grünauer Str.59A, eröffnet, 57 Plätze, geplante Eröffnung III/20
- IB, Wegedornstr./ Schönefelder Chaussee, 100 Plätze, geplante Eröffnung III/2021
- FIPP e.V., Teutonenstraße 54, Erweiterungsbau, 20 Plätze, geplante Eröffnung II/22
- FIPP e.V., Uranusstraße 19, Erweiterung im Rahmen der Sanierung, 20 Plätze, geplante Eröffnung II/23
- N.N., Bohnsdorfer Weg, Bauherr Degewo, 100 Plätze, geplante Eröffnung unklar

Falls sich bei Gelingen aller Planungen weiterhin ein Überschuss an Plätzen ergibt, wird dieser benötigt, um die Bedarfe der benachbarten Bezirksregionen Bohnsdorf und Adlershof abzudecken. Des Weiteren muss im Optimalfall ein Platzpuffer von 5% vorgesehen werden, um sowohl den Anstieg des Betreuungsbedarfes im laufenden Jahr als auch das Wunsch- und Wahlrecht der Eltern zu sichern. Die Pflicht zur Schaffung der Plätze im Neubaugebiet ergibt sich daraus, dass der entstehende Bedarf nicht durch die derzeitigen Bestandseinrichtungen abgedeckt werden kann. Derzeit besteht immer noch ein Defizit von rund 100 Plätzen. Ob und wann die vorhandenen Planungen umgesetzt werden können, ist nicht sicher, daher muss zwingend eine Abdeckung des Bedarfes im Neubaugebiet selbst erfolgen.

Auswertung/Abwägung:

[1] Kenntnisnahme

[2] Die in der Stellungnahme vorgebrachten Belange wurden berücksichtigt. In der Begründung wurden auf Grundlage des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung die aus dem Vorhaben resultierenden sozialen Folgebedarfe dargelegt. Gemäß Berechnungsmodell ist für die Ermittlung des Bedarfs die wohngenutzte Geschossfläche maßgebend. Diese ergibt sich aus der insgesamt im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Geschossfläche abzüglich der Bereiche, in denen Wohnungen unzulässig sind.

Da auf Grundlage des § 34 BauGB für Wohnnutzung bereits Planungsrecht besteht, beschränkt sich das Erfordernis für eine Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers an sozialen Infrastruktureinrichtungen auf die darüber hinaus zulässige vorhabenbedingte Geschossfläche für Wohnen. Diese ergibt sich nach Abzug der bereits planungsrechtlich zulässigen

34.683 m² Geschossfläche für Wohnen von der festgesetzten Geschossfläche und beträgt 15.342 m². Der dem geplanten Vorhaben zurechenbare Bedarf an Betreuungsplätzen gemäß Berechnungstool des Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung beläuft sich somit auf 15 Kitaplätze.

Unabhängig von dieser Verpflichtung besitzt die geplante Kindertagesstätte Kapazitäten für insgesamt 75 Kita-Plätze.

[3] Die in der Stellungnahme vorgebrachten Belange wurden berücksichtigt. Die gemäß § 12 Abs. 3 KitaFÖG notwendigen Kitafreiflächen wurden in der Vorhabenplanung berücksichtigt. Die Errichtung und Sicherung der KITA wurde verbindlich im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 einschließlich der Anlage 7 „Lageplan Kinderbetreuungseinrichtung“ geregelt.

[4] Der Stellungnahme wurde gefolgt. Die planbedingten Mehrbedarfe werden vollständig über eine Kindertagesstätte im Plangebiet gedeckt.

18) Bezirksamt Treptow-Köpenick Fachbereich Vermessung, 12.01.2021

[1] Im Bereich Anne-Frank-Straße 6 und 8, Flurstück 3896 wurden 17 m² gewidmete Verkehrsfläche mit Wohnfläche (WA) überplant (siehe Anlagen).

[2] Die Fläche FL ist laut textlichen Festsetzungen mit einem Fahrrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe zu belasten. Dieselbe Fläche wurde laut Planzeichnung als Fläche für Stellplätze St2 ausgewiesen. Dies widerspricht sich mit dem geplanten Fahrrecht FL.

[3] Im Plan gibt es die Punkte P8 und P11, in den textlichen Festsetzungen werden diese Punkte aber als K8 und K11 bezeichnet.

[4] Die Bemaßung ist z.T. unvollständig bzw. nicht eindeutig.

Es fehlen unter anderem Maße nördlich des Baufeldes c, im Baufeld d, b und weiteren Baufeldern an der engsten Stelle analog Baufeld f. Im Baufeld b gibt es mit zwei Maßen, bezogen auf die Flurstücksgrenze, eine Überbestimmung. Besser wäre hier ein Gesamtmaß für die Länge des Baufeldes anzugeben. Die Länge der Tiefgarage TGa1 (südlich) ist nicht eindeutig, ein Längenmaß fehlt. Im Baufeld unterhalb des Baufeldes b und im Baufeld g sind Maße mit 0,1 angegeben. Es ist nicht erkennbar, was dort bemaßt ist. Evtl. sind an solchen Stellen Nebenzeichnungen sinnvoll. Die Maßangaben 5.0 und 15.1 im östlichsten Baufeld des WA2 sind missverständlich.

[5] Aus der Bemaßung ist nicht zu erkennen oder nachvollziehbar wie sich die Planung der einzelnen Baufelder und Rechte aufbaut.

[6] Es sind für verschiedene Beschriftungen überwiegend gleiche Schriftarten und -höhen verwendet worden, dies macht die Planzeichnung allgemein sehr unübersichtlich.

[7] Die Bezeichnung „ALK Berlin“ gibt es nicht mehr, sie sollte durch „Flurkarte Berlin“ einschließlich Standangabe ersetzt werden.

[8] Die Darstellung in der Planunterlage sollte mit der Legende übereinstimmen. Die Schreibweise der Flurstücksnummern ist unterschiedlich (mal kursiv mal nicht) und entspricht nicht der Schreibweise in der Legende (Bruchschreibweise).

Auswertung/Abwägung:

[1] Die Stellungnahme wurde in der Begründung berücksichtigt. Unter den verkehrlichen Auswirkungen der Planung wird der Hinweis aufgenommen, dass die 17 m² gewidmete Verkehrsfläche auf dem Flurstück 3896 im Rahmen der Abstimmung mit dem Straßen- und Grünflächenamt zur Umbauplanung der Anne-Frank-Straße nicht länger der verkehrlichen

Erschließung des Grundstücks dient und daher entwidmet wird. Gemäß Grün- und Freiflächenplan ist in diesem Bereich die Anlage eines Mietergarten vorgesehen.

[2] Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Fläche für Stellplätze mit der Bezeichnung St 2 umfasst Stellplätze und ihre Zufahrten. Auf letzteren ist die Befahrbarkeit durch Entsorgungsbetriebe gewährleistet. Durch die ergänzende textliche Festsetzung Nr. 5.1 wird unmissverständlich geregelt, dass nicht nur die Stellplätze selbst, sondern auch deren Zufahrten ausschließlich innerhalb der für diese zeichnerisch abgegrenzten Flächen zulässig sind.

[3] Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Darstellung der Punkte P8 und P11 wurden an die textliche Festsetzung angepasst.

[4] Die Stellungnahme wurde berücksichtigt und die Bemaßung entsprechend der Hinweise angepasst.

[5] Dem pauschalen Hinweis einer fehlenden Erkennbarkeit oder Nachvollziehbarkeit des Aufbaus der Baufelder und Rechte aus der Bemaßung kann nicht gefolgt werden. Dem Grunde nach sind alle Baufelder in ihrer Höhe und Breite als auch in ihrem Abstand zueinander bemaßt, die in der Stellungnahme an anderer Stelle angemerkten unvollständigen Bemaßungen werden ergänzt.

[6] Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Das System der Planbeschriftungen wurde unter dem Aspekt der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit überprüft und angepasst.

[7] Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Die Bezeichnung „ALK Berlin“ wurde durch „Flurkarte Berlin“ ersetzt und der Stand angegeben.

[8] Die Stellungnahme wurde berücksichtigt und die Darstellung in der Planunterlage wurde mit der Legende in Übereinstimmung gebracht.

19) Bezirksamt Treptow-Köpenick, FB Bau- und Wohnungsaufsicht, 21.01.2021

[1] Für die Gebäude entlang des Mohnwegs im Bereich K21 bis K22 wird empfohlen die Abstaffelung auf nur III-Geschosse konsequent aufzunehmen zu den gegenüberliegenden eingeschossigen Einfamilienhäusern, um dem Sozialfrieden Rechnung zu tragen und um einen harmonischen einheitlichen Übergang städtebaulich zu ermöglichen.

[2] Zur textl. Festsetzung 2.3 wird hingewiesen, dass die Abmessungen von gebäudeunabhängigen Solaranlagen je Grundstücksgrenze auf max. 9m begrenzt sind und max. 15m für das Gesamtgrundstück betragen darf. Die maximale Höhe ist mit 3m gemäß § 6 Abs.8 BauO Bln geregelt.

[3] Zur textl. Festsetzung 4.1 wird angeregt, für die Gebäude im Bereich K6 bis K7 zur Anne-Frank- Straße die Baugrenze nach hinten zu verschieben, alternativ die Abstandsflächen der Gebäude zur Anne-Frank-Straße ebenfalls auf 0,3H zu reduzieren analog wie auf dem eigenen Grundstück. Im Bereich der VII-geschossigen Baukörper verspringt die Straße und wird schmaler. Daher kann nicht abgeschätzt werden, inwieweit die Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 2 BauO Bln bis zur Straßenmitte der Anne-Frank-Straße eingehalten werden können. Bei Nichteinhaltung der Abstandsflächen sind nachbarschützenden Belange betroffen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren wären bauordnungsrechtliche Verstöße festzustellen. Dies hätte ggfls. zeitaufwendigen Nachbaranhörungen gemäß § 70 BauO Bln bzw. eine Entwurfsänderung zur Folge.

[4] Zur textl. Festsetzung 7.1 wird angeregt, die Festsetzung der Geländehöhe (Oberfläche Gelände ü. NHN) für das Grundstück mit aufzunehmen, damit im Baugenehmigungsverfahren eine Geländeerhöhung durch den Erdauftrag über der Tiefgarage ausgeschlossen werden kann.

Auswertung/Abwägung:

[1] Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Befriedigung der Wohnbedürfnisse angesichts des derzeit in Berlin vorhandenen Mangels an förderungsfähigem Wohnraum wird in Verbindung mit einer flächensparenden Bauweise zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich ein hohes Gewicht beigemessen. Das Potential für die Errichtung von Wohnungen auf dem Vorhabengrundstück soll daher weitgehend ausgeschöpft werden.

Die in der Stellungnahme vorgetragenen Belange beziehen sich auf das Orts- und Landschaftsbild, hier im Besonderen auf einen sowohl harmonischen als auch einheitlichen Übergang von der Planbebauung auf die Bebauung in der Umgebung.

Zur Schaffung eines harmonischeren Übergangs ist in dem städtebaulichen Konzept eine Abstaffelung in der Gebäudehöhe von einer Bebauung, die sich in ihrer Höhe an den Geschosswohnungsbauten nördlich der Anne-Frank-Straße orientiert auf eine fünf- bis viergeschossige Bebauung entlang des Mohnwegs vorgesehen. Die Bebauung ist zudem deutlich vom Mohnweg zurückgesetzt, zugunsten einer öffentlich begehbaren Freifläche in einer Tiefe von 6-10 m, die zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes beiträgt und eine Erholungsfunktion für ein größeres Einzugsgebiet übernimmt. Bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf das Ortsbild ist auch zu berücksichtigen, dass dieses nicht nur durch die ein- bis zweigeschossige Eigenheime, sondern auch durch die drei- bis viergeschossige Reihenhausbebauung und die dreigeschossige Grundschule südöstlich des Mohnwegs geprägt ist. Die höhere Gewichtung der Wohnbedürfnisse und des flächensparenden Bauens ist somit angemessen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

[2] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung ist aus den aktuellen Musterfestsetzungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen entwickelt. Die darin getroffene Ausnahmeregelung gilt nur für einzelne Aufbauten oberhalb der festgesetzten Oberkante. Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind somit nicht Regelungsgegenstand.

[3] Der Anregung wurde nicht gefolgt. Eine Abstandsflächenunterschreitung der Gebäude entlang der Anne-Frank-Straße konnte bereits durch eingehende Prüfungen ausgeschlossen werden.

[4] Der Anregung wurde bereits auf Ebene der Vorhabenplanung gefolgt. Bestandteil der Vorhabenplanung, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 verpflichtet, ist die Darstellung eines Gebäudeschnitts, aus der hervorgeht, dass eine Absenkung der Tiefgaragendecke im Bereich zwischen den Gebäuden erfolgt, so dass eine Geländeerhöhung zur Realisierung des Erdauftrags nicht erforderlich ist.

20) Bezirksamt Treptow-Köpenick, Straßen- und Grünflächenamt, 28.01.2021

[1] Das o.g. Plangebiet ist gut an das vorhandene Straßennetz angebunden. Die Anbindung kann sowohl über die in Ost-West-Richtung verlaufende Anne-Frank-Straße und den Mohnweg als auch über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Ortolfstraße und den Nelkenweg erfolgen. Das Hauptverkehrsstraßennetz (Schönefelder Chaussee) wird über die Straßenzüge Ortolfstraße – Wegedornstraße bzw. Ortolfstraße – Venusstraße erreicht. Über die nördliche Wegedornstraße wird auch die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, d.h. an die Bundesautobahn (BAB) A 113 ermöglicht (Anschlussstelle Adlershof). Die nordöstlich gelegene Bundesstraße B 96a (Adlergestell) wird über die Straßenzüge Ortolfstraße – Köpenicker Straße erreicht.

[2] Auch, wenn durch das Wohnungsbauvorhaben ein erheblicher Bedarf an zusätzlichen Pkw-Stellplätzen entstehen wird, so steht im öffentlichen Straßenland nur eine begrenzte Zahl an Parkplätzen zur Verfügung. Sollten drüber hinaus durch das Vorhaben öffentliche Parkplätze, wie im Abschnitt 2.5 im Erläuterungsbericht benannt, entlang des südlichen Straßenrandes Anne-Frank-Straße Stellplätze entfallen, so sind diese im näheren Umfeld durch die Vorhabenträgerin neu zu schaffen.

[3] Des Weiteren ist der Gehweg in der Anne-Frank-Straße aufgrund des zusätzlichen Fußgängeraufkommen zu ertüchtigen und entsprechend den geltenden Regelwerk in einer Breite von 3,0 herzustellen. Diese Maßnahmen sind im Erschließungsvertrag zu regeln bzw. zu vereinbaren.

Des Weiteren ist der Gehweg in der Anne-Frank-Straße zwischen Hassoweg und Nelkenweg sehr schmal. Hier muss eine einheitliche durchgehende Straßenbegrenzungslinie in Verlängerung der Flurstücksgrenze des Flurstücks 3095 festgesetzt werden. (s. Anlage Plan Anne-Frank-Str.). Das bedeutet dann auch, dass für den geplanten Baukörper im Bereich des Nelkenweges Ecke Anne-Frank-Straße die geplante Gebäudeflucht zurückgesetzt werden muss. Damit eine einheitliche Widmungsgrenze und eine ausreichende Gehwegbreite für die Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden kann.

[4] Die in der Anlage „Plan Nelkenweg“ blau dargestellte Fläche muss ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden. (s Google-Foto.).

Der Gehweg ist hier ebenfalls in der Regelbreite von der Vorhabenträgerin herzustellen, hier sind auch für das Eckgrundstück die zukünftigen zu widmenden Flächen einzutragen.

[5] Die zukünftig zu widmenden Verkehrsflächen sind dem Land Berlin unentgeltlich, kosten-, lasten- und pfandfrei zu übertragen.

[6] Im Teil IV „Verkehrliche Auswirkungen“ im Erläuterungsbericht Seite 151, sind mit dem Vorhaben Auswirkungen auf das umliegende Straßenverkehrsnetz verbunden. Für die Knotenströme aller Knotenpunkte ergeben sich in den Spitzenstunden sehr kurze Wartezeiten und es bestehen hier weitere Kapazitätsreserven, somit sind keine weiteren Anpassungen erforderlich.

Die Vorhabenträgerin muss jedoch im Vorfeld mit dem Straßen- und Grünflächenamt die im Teil IV benannten Punkte abstimmen bzw. klären.

Dies sind folgende Maßnahmen:

• „Absenkung der öffentlichen Geh- und Radwege im Bereich der Anne-Frank-Straße und der Ortolfstraße zur Herstellung der Grundstückszufahrten“ - Antragstellung beim zuständigen Bezirksingenieur durch die Vorhabenträgerin.

[7] • „Verengung des öffentlichen Gehweges von 3 m auf 2,1 m auf einer Länge von rd. 47 m zur Herstellung einer 2,9 m breiten Parkbucht für den Hol- und Bring-Verkehr im Bereich der Kita entlang der Anne-Frank-Straße“ Klärungsbedarf, vorerst keine Zustimmung

[8] • „Absenkung des öffentlichen Gehwegs und Wegfall des Verkehrsgrüns im Zuge der Herstellung der Grundstückszufahrten für Müllfahrzeuge am Mohnweg“ – Klärungsbedarf

[9] Im Bereich Anne-Frank-Straße sind auf dem neu zu errichtenden Gehweg Baumscheiben anzulegen und mit einer Baumpflanzung zu versehen. Qualitäten 18-20 cm STU, Baumabstand ca. 12-15 m, Pflanzung nach FLL Richtlinie mit 4 Jahren Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Diese Forderungen sind ebenfalls im Erschließungsvertrag mit der Vorhabenträgerin und dem Bezirk zu regeln.

[10] Die Eiche in Ecke Nelkenweg Baumnummer. 131 ist zu erhalten und mit entsprechendem Baumschutz zu versehen. Ein eventuell erforderlicher Rückschnitt ist nach Maßgabe des SGA auszuführen.

[11] Baumfällungen in der Anne-Frank-Straße gegenüber Hassoweg sind zu beantragen und werden als Ersatzpflanzung für die neu zu pflanzenden Bäume (S.o.) angerechnet.

[12] Alle vorhandenen Straßenbäume in der Anne-Frank-Straße erhalten zu Baubeginn Stammschutzkästen.

Der Baubeginn ist dem SGA II 32 anzuzeigen.

[13] Aus Gründen des Baumschutzes im Bereich des Mohnwegs sind hier keine Baustellenzufahrten/ Materialtransporte o.ä. zu ermöglichen. Dies ist ein stark frequentierter Schulweg, aus diesem Grunde sind Baumschutzkästen erforderlich, da dies sonst zu Lasten der Sicherheit für die Schulkinder geht, und daher vermieden werden muss. Der vorhandene Grundstückszaun soll daher als Bauzaun ertüchtigt werden und im Bauvollzug unbedingt berücksichtigt werden.

[14] Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 04.12.2020 sind keine öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen vorgesehen. Das gesamte Grundstück verbleibt im Privateigentum. Daher sind keine Belange der Grundstücksverwaltung Grün tangiert.

[15] Der B-Plan 9-56 befindet sich im Planungsraum Kölner Viertel (09030903) in der Versorgungseinheit (VE) A. Die Versorgungseinheit ist zu 70% mit öffentlichen Spielplätzen versorgt. Der Kinderanteil ist mit 19% deutlich über dem Bezirksdurchschnitt. Es fehlen derzeit ca. 2000 m² Spielfläche. Durch den geplanten Wohnungsbau mit 580 WE / das sind ca. 1160 EW erhöht sich das Defizit um ca. 2000 m² Nettospielfläche. Der zukünftige Bedarf muss mit einem Kinderspielplatz in dieser Größe durch die Vorhabenträgerin umgesetzt werden.

[16] Die Vorgaben für die planexternen Ausgleichsmaßnahmen auf der ca. 2.000 m² großen Fläche am Kurpark, Dahlwitzer Landstraße 5, 12587 Berlin sind wie folgt zu berücksichtigen:

Die zu entsiegelnde Fläche wird z.Z. als Vorhalteplatz für die Entsorgung der Wildschweine, die an der Afrikanischen Schweinepest erkrankt sind, genutzt. Wann die Fläche wieder zur Verfügung steht ist nicht absehbar.

Ein Wasseranschluss ans öffentliche Netz wird demnächst installiert, der zukünftig auch Bestand haben wird und der Bewässerung der Grünanlage dienen soll.

Zu prüfen ist auch, ob die Grenze Gartendenkmal in einem noch zu erstellenden Parkpflegewerk verändert werden sollte.

Die Entsiegelungsfläche befindet sich z.Z. im Umgebungsschutz.

Die zu entsiegelnde Fläche sollte, angepasst an das Umfeld, naturnah mit Bäumen, gebietsheimischen Gehölzen und insektenfreundlichen Wiesenteilflächen geplant werden.

Die vorhandene Wegeanbindung zur Dahlwitzer Landstraße ist neu zu planen.

Auswertung/Abwägung:

[1] Kenntnisnahme

[2] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Prüfung der Parkplatzsituation in der Anne-Frank-Straße ergab, dass lediglich eine Parkbucht auf Höhe des Hauszugangs Anne-Frank-Straße 9 vorhanden ist, die erhalten bleibt. Die Aussage in der Begründung wurde entsprechend korrigiert.

[3] Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Der Gehweg westlich des Hassoweges weist bereits die in der Stellungnahme geforderte Breite auf. Im Bereich östlich des Hassowegs weist das Straßenflurstück 3742 eine Breite von 8,7 m - 9,1 m auf. Im schmalsten Bereich erfolgt derzeit eine Aufteilung in einen 1,80 m breiten südlichen Gehweg, einen 1,10 m breiten Grünstreifen, die 4,5 m breite Fahrbahn sowie einen 1,30 m breiten nördlichen Gehweg.

Im Hinblick auf eine mögliche Neugestaltung der bestehenden Flächen kann für den Kfz-Verkehr unter der teilweisen Einbeziehung des nördlichen Gehwegs auch weiterhin eine Straßenraumbreite von mindestens 5,00 m sichergestellt werden. Hierdurch kann der Begegnungsfall von Lkw-Pkw sichergestellt werden [FGSV: RASt 06; Mindestbreite 5,00 m].

Unter Einbeziehung des zwischen Fahrbahn und südlichem Gehweg vorhandenen Grünstreifens kann der künftige südliche Gehweg auf eine Breite von 3,25 m einschließlich Einbauten (insb. Beleuchtung) und Schutzabstand von 0,7 m zur Fahrbahn ausgebaut werden.

Eine darüberhinausgehende Aufweitung der Straßenverkehrsflächen unter Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen ist daher nicht erforderlich. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung der Gehwegerweiterung zu einer Ertüchtigung des außerhalb des Plangebiets gelegenen Streckenabschnitts Anne-Frank-Straße zwischen Hassoweg und Nelkenweg einschließlich Herstellung der Entwässerungsanlagen nach Maßgabe eines dem Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 beigefügten Regenentwässerungskonzeptes.

Da auch auf dem Grundstück nördlich der Anne-Frank-Straße bzw. östlich des Hassowegs die Errichtung von Wohnbebauung geplant ist, wird auch dort die Errichtung eines straßenbegleitenden Gehweges im Seitenraum notwendig, um die Erschließung dieses Vorhabens sicherzustellen. Die für die erstmalige Erschließung der Anrainer erforderlichen Gehwegflächen sind durch die nördlichen Grundstückseigentümer im Sinne des Prioritätsprinzips zur Verfügung zu stellen.

[4] Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt. Am 27.04.2021 erfolgte in einem gesonderten Schreiben des Straßen- und Grünflächenamtes bezogen auf die Stellungnahme die Bestätigung, dass die blau dargestellte Fläche außerhalb des Plangeltungsbereichs liege und es sich um einen Hinweis handele. Wenn ein Gehweg auf der Westseite des Nelkenweges im Plangebiet vorgesehen sei, und dieser aus planerischer Sicht nach Süden zu verlängern wäre, sollte er im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert werden. Wenn eine Verlängerung momentan als nicht erforderlich angesehen sei, könne die Sicherung im vorliegenden Bebauungsplanverfahren entfallen.

Die Sicherung kann unabhängig vom Erfordernis entfallen, da eine bedarfsweise Fortführung des öffentlichen Gehweges bis zum Mohnweg auch ohne planerische Sicherung grundsätzlich gewährleistet ist, da sich die betreffenden Flächen, auf denen derzeit noch die Nutzung der Interkulturellen Gärten untergebracht ist, in öffentlichem Eigentum befinden.

Der Forderung der Sicherung der Gehwegflächen auf dem Vorhabengrundstück wird mit folgender Begründung gefolgt.

Das Land Berlin ist gemäß § 7 BerlStrG als Straßenbaulastträger dazu verpflichtet, die öffentlichen Straßen „so zu bauen, zu unterhalten, zu erweitern, zu verbessern oder zu ändern, dass sie dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis genügen“. Die zu § 7 BerlStrG erlassenen Ausführungsvorschriften bestimmen in Konkretisierung der vorbezeichneten Ver-

pflichtung, dass „straßenbegleitende Gehwege grundsätzlich auf beiden Seiten der Fahrbahn anzulegen sind und lediglich bei einseitiger Bebauung und bei anbaufreien Straßen ein einseitiger Gehweg genügt (ABl. Nr. 15 vom 28.03.2008, S. 764).

Entsprechend der Ausführungsvorschriften und aufgrund der planbedingten Zunahme des Fußverkehrs führt das Vorhaben dazu, dass der bestehende einseitige straßenbegleitende Gehweg im Nelkenweg nicht mehr ausreicht und ein Gehweg auf der westlichen Straßenseite errichtet werden muss.

Daher soll der rd. 27 m lange Abschnitt des Vorhabengrundstücks (Flurstück 3896) am Nelkenweg in einer für die Errichtung eines öffentlichen Gehwegs erforderlichen Tiefe von 3 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden.

Die Vorhabenträgerin erklärt sich im § 10 des Durchführungsvertrages vom 09. November 2022 zur Planung und Herstellung des Gehweges auf Höhe des Vorhabengrundstücks bereit.

[5] Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 zur kostenfreien Übergabe der für die Errichtung des westlichen Gehwegabschnitts am Nelkenweg benötigten 80 m² großen Fläche an das Land Berlin.

Im Bereich der Anne-Frank-Straße ist dagegen ein Ausbau des Gehwegs innerhalb der vorhandenen Straßenverkehrsfläche möglich und eine Abtretung privater Grundstücksflächen nicht erforderlich.

[6] Die Stellungnahme bezieht sich auf die Umsetzung der Planung ohne Auswirkungen auf die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans und ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten.

[7] Der Anregung wurde gefolgt. Auf eine Verengung des öffentlichen Gehweges kann verzichtet werden, da eine Breite der Parkbucht für den Hol- und Bringverkehr von mindestens 2 m ausreichend ist. Im Allgemeinen ist innerhalb von Tempo-30-Zonen das Halten auf der Fahrbahn zum Ein- und Aussteigen möglich. Die Anordnung einer Halte- bzw. Parkbucht für den Hol- und Bringverkehr soll den Einfluss der Haltevorgänge auf den Verkehrsablauf in der Ortolfstraße minimieren. Sollte dies in Abhängigkeit des Fahrzeugtyps zu einem geringfügigen Hineinragen in die Fahrbahn führen, ist dies unbedenklich bzw. würde sogar die Einhaltung der Höchstgeschwindigkeit in der Tempo-30-Zone durch Vorbeifahrende fördern.

[8] Die Stellungnahme bezieht sich auf die Umsetzung der Planung ohne Auswirkungen auf die Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten.

[9] Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Eine vertragliche Verpflichtung zur Kostenbeteiligung an den geforderten Baumpflanzungen ist in dem Umfang angemessen, wo diese Folge des geplanten Vorhabens sind. Im Zuge der Herstellung der Grundstückszufahrten entlang der Anne-Frank-Straße ist die Fällung von zwei Bäumen erforderlich. Als Ersatzstandort eignet sich der unmittelbar westlich angrenzende Bereich auf Höhe des Hauses 4. Weitere Straßenbaumpflanzungen als Ersatzpflanzungen östlich des Hassowegs, mit denen eine Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen verbunden wäre, lassen sich als Folge des Vorhabens nicht ableiten.

[10] Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wurde erneut geprüft, ob durch eine Verschiebung oder Drehung des Gebäudekörpers ein Baumerhalt erreicht werden kann. Unter Wahrung der Abstandsflächen wäre ein Gebäudeabstand von max. 2,5 m zum Stamm möglich.

Aufgrund der Nähe zur Grundstücksgrenze muss für die Baugrube ein Verbau hergestellt werden, der bis zu 0,5 m an den Baum heranreichen würde. Ein Baumerhalt ist somit nicht möglich.

[11] Die Stellungnahme betrifft die Umsetzung der Planung ohne Auswirkungen auf die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans. In den Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 erfolgt die Aufnahme einer Verpflichtung für die Übernahme der Kosten für Ersatzpflanzungen von Bäumen, die im Zuge des Ausgleichs von abgängigen Bäumen bei der Herstellung der Grundstückszufahrten entlang der Anne-Frank-Straße entstehen, da diese Folge des geplanten Vorhabens sind.

[12] Die Stellungnahme betrifft die Umsetzung der Planung ohne Auswirkungen auf die Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten.

[13] Die Stellungnahme betrifft die Umsetzung der Planung ohne Auswirkungen auf die Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten.

[14] Kenntnisnahme

[15] Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Maßgeblich für die Ermittlung des Mehrbedarfs im Sinne der Anforderungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ist die im Plan festgesetzte planbedingte zusätzliche wohnbezogene Geschossfläche mit einer Größe von 15.342 m². Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 100 m² und einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2 EinwohnerInnen (EW) pro Wohneinheit (WE) erben sich hieraus 307 zusätzliche EinwohnerInnen. Der nachzuweisende Umfang öffentlicher Spielplatzflächen umfasst bei einem Bedarf von 1 m² öffentlicher Spielplatzfläche je EW entsprechend 307 m² zzgl. Rahmengrün.

Durch Festsetzung wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine ca. 2.000 m² große begehbare und begrünte private Grünfläche mit Kinderspielplatz gesichert, die der Bedarfsdeckung im Bereich der öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätzen dient. Auf der Fläche werden auch öffentlich zugängliche Spielbereiche auf insgesamt 1.000 m² angelegt, die auch für ältere Kinder geeignet sind.

Darüber hinaus gehende Bedarfe können nicht dem Vorhaben im Sinne planbedingter Mehrbedarfe zugerechnet werden.

[16] Der Stellungnahme wurde dem Grunde nach gefolgt. Die Aussage des Fachamtes, dass die planexterne Ausgleichsfläche nicht zur Verfügung steht, ist so nicht korrekt. Die als planexterne Ausgleichsfläche zu berücksichtigende Fläche ist eine Teilfläche des Grundstückes Dahlwitzer Landstraße 5. Diese Fläche wird nicht für eine Wildsammelstelle genutzt bzw. vorgehalten. Der erforderliche Hochbauabriss wird auf dieser Teilfläche zeitnah umgesetzt, sodass die Fläche vom Investor zur Umsetzung der planexternen Ausgleichsmaßnahme genutzt werden kann.

Der Vorhabenträger erklärt sich im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 dazu bereit, Entsiegelungs- und Renaturierungsmaßnahmen auf der planexternen Ausgleichsmaßnahme durchzuführen und durch weitere gestalterische Maßnahmen die Fläche in den Kurpark zu integrieren. Der Vorhabenträger erstellt dazu eine Vorentwurfsplanung in Abstimmung mit zuständigen Fachämtern. Dieser ist Anlage 14 des Durchführungsvertrages vom 09. November 2022.

21) Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, 03.02.2021

Gegen die vorgesehenen Planungen zur Entwicklung eines Wohngebiets mit ca. 580 zusätzlichen Wohneinheiten bestehen grundsätzlich keine schulfachlichen Einwände, solange bei der beabsichtigten Realisierung die aus diesem Plangebiet resultierenden Schulplätze unter Berücksichtigung umliegender zusätzlich bedarfserhöhender Maßnahmen in der Region 3 bzw. in Ortsteil Altglienicke zeitgerecht mittels organisatorischer und baulicher (ggf. temporär) Maßnahmen gedeckt werden kann.

Auswertung/Abwägung:

Der Stellungnahme wurde gefolgt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 zur Übernahme der Kosten für die Herstellung von 17 Grundschulplätzen, die sich aus dem planbedingten Mehrbedarf ergeben und die in Abstimmung mit den zuständigen Senatsverwaltungen bei der Kapazitätsplanung des künftigen Grundschulstandortes Peenestraße/Usedomstraße Berücksichtigung finden.

22) Bezirksamt Treptow-Köpenick, Schul- und Sportamt, 26.04.2021

Der Ortsteil Altglienicke zählt zur Schulplanungsregion 5 (Bohnsdorf/Altglienicke), dort nehmen derzeit fünf Grundschulen, die Schule am Berg (09G10), die Schule am Pegasuseck (09G11), die Schule am Altglienicker Wasserturm (09G13), die Schule am Buntzelberg (09G14) und die Schule am Mohnweg (09G15) Schülerinnen und Schüler auf.

Für diese Schulen in der Schulplanungsregion 5 (Bohnsdorf/Altglienicke) werden die vorhandenen Kapazitäten zukünftig nicht mehr auskömmlich sein. Bezugnehmend auf das Schreiben der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenBJF), Referat I D vom 07.07.2020 in Bezug auf das Bebauungsplanverfahren 9-68 „Alte Gärtnerei" (B-Plan 9-68), wird ab dem Schuljahr 2023/24 auf Basis des Monitorings der SenBJF ein Defizit von ca. 3 Zügen, das entspricht 432 Schulplätzen, prognostiziert. Im Monitoring sind die geplanten Bedarfe aus Wohnungsbauvorhaben von 250 Wohneinheiten (WE) aus WoFIS-ID W0903_ 128), sowie weiteren bedarfserhöhenden Vorhaben in der Region (meist Nachverdichtung) enthalten.

Es ist daher die Errichtung einer neuen Grundschule (09Gn07) am Standort Peenestraße/Usedomstraße (B-Plan XV-29a) geplant. Die Umsetzung der Maßnahme ist im Rahmen eines Amtshilfeersuchens des Bezirksamts Treptow-Köpenick an SenBJF und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) vorgesehen. Das Amtshilfeersuchen wurde mit Schreiben vom 03.04.2020 und 25.06.2020 gestellt und wurde durch die SenBJF bestätigt. Die Maßnahme ist im Zuge der Investitionsplanung des Landes Berlin mit 36,5 Mio. € etatisiert.

Das Baugrundstück für die Errichtung der Schule ist gesichert und befindet sich im Fachvermögen Schule des Bezirksamts Treptow-Köpenick. Der Schulneubau ist derzeit noch nicht projektiert, ein Baubeginn steht noch nicht fest.

Im Monitoring der SenBJF wird eine Inbetriebnahme der neuen Grundschule zum Schuljahr 2027/28 angenommen.

Bis zur Errichtung und Inbetriebnahme der neuen Grundschule (09Gn07) ist die Abdeckung der bereits bekannten Bedarfe und auch der aus dem B-Plan 9-56 VE entstehenden Bedarfe an Schulplätzen in der Schulplanungsregion nicht möglich.

Mit der Vollendung der letzten Ausbaustufe wird der Standort 3 Züge oder 432 Schulplätze Kapazität haben. Damit werden alle erwarteten Schülerinnen und Schüler aus dem Vorhaben im vorbezeichneten Bebauungsplan versorgt werden können.

Auswertung/Abwägung:

Kenntnisnahme

23) Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C, 18.01.2021

[1] Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärmminderungsplanung, stützt.

Grundlage der Stellungnahme sind der Vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf vom Dezember 2020, der Begründungsentwurf vom Dezember 2020 und weitere Unterlagen wie die „Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 9-56 VE „Anne-Frank-Straße“ in Berlin Treptow-Köpenick“ von Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH vom 3. Juli 2020 und die Verkehrstechnische Untersuchung von Hoffmann-Leichter Ingenieursgesellschaft mbH vom 21. August 2019.

[2] Luftreinhaltepläne

Im Rahmen der Zweiten Fortschreibung des Berliner Luftreinhalteplans wurden Modellrechnungen durchgeführt, um den Einfluss der wichtigsten Emissionsquellen auf die Luftqualität zu bestimmen. In diesem Zusammenhang wurden die Emissionen aus genehmigungsbedürftigen Anlagen explizit untersucht und deren Auswirkungen auf die Umgebung über ein Ausbreitungsmodell beurteilt. Für das Heizkraftwerk Altglienicke am Nelkenweg in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet wurde keine zu beanstandende Zusatzbelastung ermittelt. (siehe „Modellrechnungen zur 2. Fortschreibung des Berliner Luftreinhalteplans“, IVU Umwelt GmbH, 2020, Seite 54 ff – https://www.berlin.de/senuvk/umwelt/luft/luftreinhaltung/luftreinhalteplan_2025/download/Endbericht_Modellrechnungen_LRP_Berlin.pdf). Aus lufthygienischer Sicht gibt es keine weiteren Anmerkungen zum Bebauungsplanentwurf 9-56 VE.

[3] Lärmminderungsplanung

Der „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ befindet sich aktuell in der Fortschreibung, die Fertigstellung wird im Frühjahr 2021 erwartet.

[4] Zu den Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebietes werden folgende Hinweise gegeben:

Je höher die planbedingte Pegelzunahme und das Nullfall-Pegelniveau und je sensibler die tatsächliche Nutzung außerhalb des Plangebietes, desto höher ist das Abwägungserfordernis.

[5] Auch die Lage von Immissionsorten auf der „ruhigen Seite“ einer Wohnbebauung kann wegen der besonderen Schutzbedürftigkeit einen höheren Abwägungsgrad erfordern.

[6] So kann etwa auch eine geringfügige Pegelerhöhung unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für Teile des urbanen Gebietes (MU) mit hohem Wohnanteil ein höheres Abwägungserfordernis bedingen.

[7] Die Anne-Frank-Straße Abschnitt zwischen Nelkenweg und Hassoweg weist aktuell nach schalltechnischer Untersuchung Beton als Fahrbahnoberfläche auf. Es wird empfohlen als aktive Maßnahme zur Lärmminderung auch eine Änderung der Fahrbahnoberfläche auf Asphalt in die Abwägung einzustellen.

[8] Für die geplanten Wohnnutzungen entlang der Anne-Frank-Straße sollten Maßnahmen zur Lärmminderung wie die Festsetzung durchgesteckter Grundrisse ggf. in Verbindung mit besonderen Fensterkonstruktionen bzw. baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung in die Abwägung eingestellt werden.

[9] Für die geplante Kita in Gebäude 1 wirkt die geplante textliche Festsetzung zum Verkehrslärm nur bedingt, da in Kitas in der Regel alle Aufenthaltsräume vor übermäßiger Belastung durch Verkehrslärm zu schützen sind. Dies ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann für einen Straßenabschnitt, an dem sensible Einrichtungen wie Kitas oder Schulen liegen, Tempo 30 angeordnet werden. Aufgrund der Kita in der Ortolfstraße 95 und der geplanten Kita in Gebäude 1 sollte überprüft werden, ob in diesem Abschnitt der Ortolfstraße Tempo 30 angeordnet wird. Diese veränderte Geschwindigkeit für den Straßenabschnitt der Ortolfstraße könnte dann im schalltechnischen Gutachten bzw. bei der Abwägung der Belastungssituation durch Verkehrslärm berücksichtigt werden.

[10] Zum Fluglärm

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, das 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/

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.

[11] Im Juni 2020 hat der Berliner Senat den Lärmaktionsplan Berlin 2019 – 2023 als Fortschreibung der vorangegangenen Aktionspläne 2008 und 2013 – 2018 beschlossen. Es werden neue Handlungsfelder und Maßnahmen gesetzt. In der Begründung wird der aktuelle Lärmaktionsplan nicht berücksichtigt. Sie sollte dahingehend aktualisiert werden.

[12] Ich bitte Sie außerhalb meiner Zuständigkeit, die nachfolgenden Hinweise aus der Sicht des Schutzes vor anlagenbezogenem Lärm zu berücksichtigen:

Die Stellungnahme basiert im Wesentlichen auf der Schalltechnischen Untersuchung von Hoffmann-Leichter vom 3. Juli 2020. Die wesentlichen Aussagen zum anlagenbezogenen Schallschutz wurden darin aus dem Gutachten des Ing. Büros Dahms Nr. 18-231-01-IP-Br vom 21.06.2019 übernommen.

Die Ausführungen zum benachbarten HKW sind sowohl in Bezug auf die TA Lärm als auch auf die tieffrequenten Geräuschanteile überzeugend und schließen einen Konflikt mit der geplanten Wohnbebauung aus. Auch die Beurteilung der benachbarten Glaserei lässt keinen Konflikt erwarten.

Die ergänzende Prognose der Geräuschimmissionen einer zu ersetzenden Trafostation des Ing. Büro Dahms vom 27.05.2020 betrachtet die geplanten Trafos anhand der Angaben im zugehörigen Datenblatt. Der vergebene Tonzuschlag ist mit 6 dB erfahrungsgemäß angemessen, weil Trafos für das normale Netz überwiegend in den Terzen mit den Mittenfrequenzen 100 und 200 Hz tonhaltig emittieren.

Der Rechenansatz für die Ausbreitungsrechnung der Geräusche der Trafos geht von einer allseitig gleichmäßigen Abstrahlung aus. Dies entspricht nicht der üblichen Aufstellung solcher Trafos, die zumeist massiv eingehaust überwiegend über Lüftungsschlitze emittieren. Wenn man dem Rechnung tragend die Lüftungsschlitze in Richtung des nächsten Wohnhauses emittieren lässt, ist die Überschreitung der nächtlichen Irrelevanzschwelle der Nr.

3.2.1 der TA Lärm zu erwarten. Ebenso erreicht der Pegel der tieffrequenten Geräuschanteile in der Terz mit der Mittenfrequenz 100 Hz eine Höhe, die erhebliche Belästigungen im Sinne der DIN 45680 nicht mehr sicher ausschließt. Aus diesem Grund sollte gefordert werden, dass die Lüftungsöffnungen der Trafos nach Norden zu richten sind. Dies würde dazu führen, die die prognostizierten Pegel in etwa eingehalten werden. Eine Überarbeitung des Gutachtens erscheint nicht nötig, weil die geringfügige Korrektur der theoretischen Betrachtung vermutlich in der Planung leicht zu berücksichtigen ist.

Auswertung/Abwägung:

[1] Kenntnisnahme

[2] Es werden keine Bedenken geäußert.

[3] Kenntnisnahme

[4] Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Eine Abwägung hinsichtlich der Verkehrslärmzunahme im Umfeld der Planung für die Bereiche Ortolfstraße und Anne-Frank-Straße wurde bereits vorgenommen und hierbei sowohl das Nullfall-Pegelniveau als auch die planbedingte Pegelzunahme berücksichtigt. Für die Bereiche entlang der Ortolfstraße und der Anne-Frank-Straße besteht unter Berücksichtigung des Nullfall-Pegelniveaus und der planbedingten Pegelzunahme weitgehend ein erhöhtes Abwägungserfordernis. Im Sinne des Berliner Leitfadens – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung, 2017 wurde die Verkehrslärmvorbelastung an der Ortolfstraße als städtebaulicher Grund in die Abwägung eingestellt, der die Zumutbarkeit der Pegelerhöhung rechtfertigt. Im Bereich der Gebäude Anne-Frank-Straße 3 und der Ortolfstraße 95 besteht aufgrund der dortigen planbedingten Pegelzunahme ein hohes Abwägungserfordernis.

Zur Verminderung der Verkehrslärmzunahme wurde eine schallabsorbierende bzw. schallstreuende Fassadengestaltung als Maßnahme mit dem Ergebnis geprüft, dass hierdurch keine maßgebliche Reduzierung erzielt würde. Eine Reduzierung der Lärmzunahme durch ein deutliches Abrücken der Baugrenze von der Anne-Frank-Straße hätte wiederum dazu geführt, dass ein erheblicher Teil des Baugrundstücks nicht als Baufläche nutzbar wäre. Es wäre weiterhin denkbar, die Anne-Frank-Straße mit lärmarmem Asphalt auszustatten oder einen verkehrsberuhigten Bereich einzurichten. Insgesamt kann auch diese Maßnahme als relativ unwirksam betrachtet werden, die Verkehrsschallemissionen maßgeblich zu verringern, da in der Anne-Frank-Straße bereits Tempo 30 angeordnet ist. Weitere Geschwindigkeitsreduzierungen oder lärmarmer Asphalt bewirken in diesem niedrigen Geschwindigkeitsbereich nur noch sehr wenig weiteres Schallreduzierungspotenzial.

[5] Die Lage von Immissionsorten schutzbedürftiger Nutzungen auf der „ruhigen Seite“ des Plangebiets – hier also entlang des Mohnwegs und des Nelkenwegs – wird in die Abwägung eingestellt.

Für den Immissionsort Nelkenweg 64 ergibt sich im Tagzeitraum ein gleichbleibender Beurteilungspegel und im Nachtzeitraum eine geringfügige Erhöhung von bis zu 0,4 dB(A) auf maximal 44 dB(A). Die planbedingte geringe Pegelzunahme erfordert zwar im Sinne des Lärmleitfadens ein erhöhtes Abwägungserfordernis. Hierbei wird in die Abwägung eingestellt, dass der nächtliche Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) im Nachtzeitraum und von 55 dB(A) im Tagzeitraum weiterhin unterschritten wird.

Für den Immissionsort am Mohnweg 8 ergibt sich sogar eine Reduzierung der nächtlichen und täglichen Beurteilungspegel von – 0,1 dB(A) bis – 0,3 dB(A).

[6] Kenntnisnahme

Die Stellungnahme bezieht sich auf eine Baugebietskategorie, die weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung Festsetzungsbestandteil ist.

[7] Der in der Stellungnahme vorgetragenen Anregung, eine Asphaltierung der östlichen Anne-Frank-Straße als Maßnahme der Lärmminderung in die Abwägung einzustellen, wurde gefolgt.

In die Abwägung eingestellt wurde hier zunächst, dass ein Ausbau der öffentlichen Straße unabhängig von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans jederzeit erfolgen kann.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Kosten für Ausbaumaßnahmen durch die Aufnahme einer Verpflichtung im Durchführungsvertrag auf den Vorhabenträger zu übertragen, wenn dies angemessen ist. Eine Angemessenheit wird hier jedoch in Abrede gestellt, da für die Planbebauung entlang der Anne-Frank-Straße zwischen Hasso- und Nelkenweg der erforderliche Schallschutz bereits durch die vom Vorhabenträger zu berücksichtigenden Anforderungen der Energieeinsparverordnung erreicht wird, denn in den geplanten Aufenthaltsräumen von Wohnungen werden die prognostizierten Beurteilungspegel Lr,Tag von 58 dB(A) und/oder Lr,Nacht von 53 dB(A) unterschritten. Der Einbau von Asphalt hätte zudem aufgrund der bereits angeordneten Geschwindigkeitsreduzierung (Tempo 30-Zone) ein nur verringertes Schallreduzierungspotenzial.

Auch hinsichtlich der möglichen Betroffenheit schutzwürdiger Nutzungen im Umfeld des Plangebiets ist eine Angemessenheit der Ausbaumaßnahme nicht gegeben. Nördlich der Anne-Frank-Straße zwischen Hasso- und Nelkenweg befindet sich mit der Glaserei keine Nutzung mit hoher Schutzwürdigkeit, bei der auch unter Berücksichtigung des planbedingten Mehrverkehrs die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden.

Eine Übertragung der Kosten auf den Vorhabenträger im Durchführungsvertrag wäre somit auch in Hinblick auf das Planungsumfeld unverhältnismäßig. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

[8] Der in der Stellungnahme vorgetragenen Anregung, entlang der Anne-Frank-Straße passive Maßnahmen zum Schallschutz wie durchgesteckte Grundrisse, besondere Fensterkonstruktionen und bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung in die Abwägung einzustellen, wurde gefolgt.

Im Rahmen der Abwägungsentscheidung wurde jedoch die Aufnahme entsprechender Festsetzungen mit Ausnahme des Gebäudes 1 zurückgestellt und dies wie folgt begründet.

Hinsichtlich der Erheblichkeit der Betroffenheit des Belanges der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird berücksichtigt, dass in der Anne-Frank-Straße jenseits des Kreuzungsbereichs Ortolfstraße bzw. östlich des Gebäudes 1 weder die Schwellenwerte der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung noch der Orientierungswert für Mischgebiete im Nachtzeitraum erreicht werden.

Somit ist bereits durch die Anwendung geltender Rechtsverordnungen wie die Energieeinsparverordnung (EnEV) und allgemein anerkannter Regeln der Technik (z. B. DIN 4108-2:2013-02, DIN 1946-6:2009-05) ein ausreichender Schallschutz bei geschlossenen Bauteilen sowie eine ausreichende Belüftung gewährleistet.

Des Weiteren wurde in die Abwägung eingestellt, dass das städtebauliche Konzept eine offene Bebauungsstruktur mit Baukörpern vorsieht, die zum Großteil nach Norden/Süden ausgerichtet sind. Durchgesteckte Grundrisse zur straßenabgewandten Seite, die u.a. eine

natürliche Belüftung von Schlafräumen ermöglichen, lassen sich daher lagebedingt in Verbindung mit dem angestrebten Wohnungsschlüssel, der einen nicht unerheblichen Anteil auch kleinerer Wohnungen vorsieht, nicht bzw. nur in wenigen Einzelfällen realisieren.

Die Verwendung besonderer Fensterkonstruktionen erhöht im Vergleich zu Belüftungsanlagen die – subjektiv durchaus unterschiedlich bewertete– Außenwahrnehmung und ließe sich mit der städtebaulichen und architektonischen Zielsetzung vereinbaren. Die erforderliche Begrenzung der Spaltbreite in der Kippstellung, die geringere Nutzfreundlichkeit solcher Fensterkonstruktionen und die mit der Verwendung solcher Fenster verbundenen höheren Aufwendungen für den Grundstückseigentümer stehen aber insgesamt in keinem angemessenen Verhältnis zu der damit erreichten erhöhten Außenwahrnehmung.

Geschlossene Laubengänge entlang der Anne-Frank-Straße sind angesichts des städtebaulich-architektonischen Konzeptes nicht zielführend, das eine Orientierung der Wohngebäude hauptsächlich in Nord-Süd-Richtung vorsieht.

Vorhangfassaden und Prallscheiben führen zu wesentlichen Beeinträchtigung der Wohnqualität aufgrund der Einschränkung von Blickbeziehungen in den Außenraum sowie zu deutlich höheren Aufwendungen für den Grundstückseigentümer und sind daher vor dem Hintergrund der nur geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum unverhältnismäßig.

[9] Der in der Stellungnahme vorgetragenen Anregung wurde gefolgt, und der Schutz der Kitanutzung vor Verkehrslärm in die Abwägung eingestellt.

Zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist für die Kita der bauliche Schallschutz im Tagzeitraum durch geschlossene Bauteile zu gewährleisten. Für die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung besteht jedoch kein Erfordernis, da der Schallschutznachweis im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 geführt werden kann und muss. Auf dessen Grundlage sind die Vorgaben für die Schalldämmmaße der einzelnen Außenbauteile bestimmbar.

Die Geschwindigkeitsreduzierung im Bereich zwischen Mohnweg und Anne-Frank-Straße einschließlich Ortolfstraße 95 wird in der Abwägung der Belastungssituation berücksichtigt. Dort wurde bereits eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo 30 für den Zeitraum werktags von 7 bis 17 Uhr angeordnet. Die Geschwindigkeitsbeschränkung wurde zwar nicht lärmmindernd in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Es wurde jedoch in der schalltechnischen Untersuchung bereits darauf hingewiesen, dass bei Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h eine Reduktion des Beurteilungspegels von ca. 2,4 dB(A) erreicht werden kann. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) kann somit im Tagzeitraum weitestgehend eingehalten werden. Hierdurch ergeben sich im bauaufsichtlichen Verfahren auch geringere Schallschutzanforderungen.

[10] Kenntnisnahme

[11] Die Stellungnahme wurde berücksichtigt und der Hinweis auf den fortgeschriebenen Lärmaktionsplan in der Begründung ergänzt.

[12] Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Im § 10 des Durchführungsvertrages vom 09. November 2022 wurde verbindlich geregelt, dass die Lüftungsöffnungen der Trafos nach Norden auszurichten sind.

Ergebnis der Abwägung

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB geäußerten Anregungen führte zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs.

Im Ergebnis der Auswertung und Abwägung wurden folgende Änderungen und Ergänzungen der Bebauungsplanunterlagen erforderlich:

- Ergänzung der textlichen Festsetzungen zu den Pflanzbindungen um die Aussage, dass die zu pflanzenden Bäume bzw. Sträucher bei Abgang nachzupflanzen sind
- Streichung der Art Schnittlauch (Allium schoenoprasum) aus der Pflanzliste;
- Aufnahme folgender Empfehlung in der Pflanzliste: Es wird die Verwendung von gebietseigenem Pflanzen- und Saatgut empfohlen.
- Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsfläche am Nelkenweg in einer Tiefe von 3 m einschließlich der Straßenbegrenzungslinie; Anpassung der Punktbezeichnung zur Bestimmung der textlich festgesetzten Straßenbegrenzungslinie

In der Planzeichnung wurden folgende redaktionelle Änderungen vorgenommen:

- Übereinstimmende Darstellung der Planunterlage und Legende
- Ersatz der Bezeichnung „ALK Berlin“ durch „Flurkarte Berlin“ und Angabe Stand
- Anpassung und Ergänzung unvollständiger Bemaßungen
- Überprüfung und Anpassung des Systems der Planbeschriftungen unter dem Aspekt der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit

Die Begründung wurde um die im Rahmen der Beteiligung der Behörden mitgeteilten Hinweise in folgenden Punkten ergänzt bzw. detailliert:

- Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit der Überschreitung der GFZ gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO; Darlegung, dass das Nutzungsmaß der im FNP dargestellten Wohnungsbaufläche insgesamt gewahrt bleibt
- Aufnahme des Hinweises unter den verkehrlichen Auswirkungen der Planung, dass 17 m² gewidmete Verkehrsfläche auf dem Flurstück 3896 überplant und künftig Bestandteil der Grundstücksfreifläche werden
- Nähere Ausführung der Umsetzung des Planungsziels einer funktionsfähigen auch öffentlich zugänglichen Grünverbindung entlang des Mohnwegs
- Präzisierung der Aussagen zu den Kernelementen des Berliner Modells einschließlich der sich daraus ergebenden Verpflichtungen im Durchführungsvertrag
- Umbenennung der Überschrift in Kapitel I 3.8 in Leitlinie Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung und Bezugnahme auf die aktuell geltende Leitlinie
- Benennung der sich aus den Berechnungsgrundlagen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ergebenden Kennzahlen
- Hervorhebung, dass die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ nicht Gegenstand der Vereinbarungen im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ist und ausschließlich die Umsetzung der Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum von 30 % der wohnbezogenen Geschossfläche als Verpflichtung in den Durchführungsvertrag aufgenommen wird
- Korrektur der Aussage in der Begründung über den Wegfall öffentlicher Parkplätze in der Anne-Frank-Straße
- Berücksichtigung sonstiger redaktioneller Anmerkungen im Begründungstext

Umweltbericht

- Korrektur der Aussagen bezogen auf das WHG und das Rundschreiben zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin

- Aufnahme eines Hinweises, dass im Zuge der Beantragung der Fällgenehmigung das Straßen- und Grünflächenamt eingebunden wird und die Zuständigkeit bei der Erteilung der Fällgenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde liegt
- Ergänzung der Aussage im Kap. 2.4.3.1. und in der Bilanzierung, dass je angefangene 320 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist
- Entfernung des nicht zutreffenden Hinweises auf eine ehemalige Schadstoffproblematik
- Berücksichtigung sonstiger redaktioneller Anmerkungen im Umweltbericht
- Ergänzung der Aussage zum Umgang mit vorliegender Potentialeinschätzung Avifauna; Darlegung des weiteren Untersuchungsbedarfs

Umweltfachliche Untersuchungen

- Überarbeitung des Entwässerungskonzeptes bezüglich des Bewertungsverfahrens zur Regenwasserbehandlungsbedürftigkeit und der ergänzenden Hinweise
- Ergänzung der Potentialeinschätzung Brutvögel durch Nachuntersuchung Brutvögel mit konkreter Reviererfassung

Aufnahme von Regelungen in den Durchführungsvertrag und Ergänzung von Anlagen zum Vertrag

- Berücksichtigung der sich aus den Berechnungsgrundlagen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ergebenden Kennzahlen
- Verpflichtung zur Herstellung der gemäß Berechnungsvorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ermittelten Zahl der Kitaplätze
- Verpflichtung zur Herstellung einer angemessenen Freifläche gemäß KitaFÖG und Hinzufügung einer geeigneten Darstellung der Kitafreifläche in einem Lageplan als Anlage zum Vertrag
- Verpflichtung zur Herstellung der auch öffentlich zugänglichen begrünten privaten Grünflächen und zur Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit durch die Eintragung einer öffentlichen Baulast in das Baulastenverzeichnis von Berlin-Treptow; Hinzufügung einer entsprechenden Entwurfsplanung
- Verpflichtung zur Umsetzung der Entwässerungsmaßnahmen auf dem Vorhabengrundstück gemäß Entwässerungskonzept
- Verpflichtung zur grundbuchrechtlichen Sicherung bzw. der Eintragung einer öffentlichen Baulast gemäß der textlichen Festsetzungen der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind
- Verpflichtung zum Abschluss ggf. erforderlicher Vereinbarungen mit den Versorgungsträgern und der Koordinierung aller Erschließungsmaßnahmen einschließlich etwaig erforderlicher Umlegungen bestehender Leitungen
- Verpflichtung der Durchführung der Pflanzmaßnahmen gemäß dem Vertrag beigefügtem Grün- und Freiflächenplan zur Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7.1 bis 7.6. einschließlich der Herstellung, Pflege und dem dauerhaften Erhalt der darin dargestellten privaten Freiflächen
- Verpflichtung zur Umsetzung der planexternen Ausgleichsmaßnahme in Form der Entsiegelung und Renaturierung einer ca. 2.000 m² großen Fläche am Kurpark Friedrichshagen; Hinzufügung einer entsprechenden Entwurfsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern
- Verpflichtung zur Umsetzung der artschutzrechtlichen Maßnahmen für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Igel
- Überarbeitung des Grün- und Freiflächenplans zur Gewährleistung der Befahrbarkeit und des Schutzes der im Bereich westlich des Nelkenwegs freizuhaltenden Leitungen
- Verpflichtung zur kostenfreien Übergabe der bisher im Eigentum der Vorhabenträgerin befindlichen und künftig für den westlichen Gehwegabschnitt am Nelkenweg benötigten 80 m² großen Fläche an das Land Berlin

- Verpflichtung zur Planung und Herstellung Gehweges auf der o. g. 80 m² großen Fläche entlang des Nelkenwegs
- Verpflichtung zur Ertüchtigung des außerhalb des Plangebiets gelegenen Streckenabschnitts Anne-Frank-Straße zwischen Hassoweg und Nelkenweg einschließlich Herstellung der Entwässerungsanlagen (vgl. Kap. IV.2)

9. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 5. September 2022 bis einschließlich 5. Oktober 2022 im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Abt. Bauen und Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, statt.

Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele, Zwecke und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und Äußerungen und Stellungnahmen dazu abzugeben, in der Tagespresse (Berliner Morgenpost und Berliner Zeitung vom 2. September 2022) und im Amtsblatt von Berlin (Nr. 34 vom 26. August 2022) informiert.

Die ausgestellten Materialien waren von Montag bis Mittwoch von 8.00 bis 16.00 Uhr, am Donnerstag von 8.30 bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.00 bis 14.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten einzusehen.

Diese Ausstellung beinhaltete den Planentwurf, den Vorhaben- und Erschließungsplan, die Begründung einschließlich Umweltbericht, umweltbezogene Stellungnahmen sowie folgende Fachgutachten: Fachgutachten Umweltprüfung (Juli 2022), Verkehrstechnische Untersuchung (21.08.2019), (Schalltechnische Untersuchung (03.07.2020), Regenentwässerungskonzept (12.02.2021 mit Ergänzungen vom März und April 2022), Regenentwässerungskonzept für den Streckenabschnitt der Anne-Frank-Straße zwischen Hassoweg und Nelkenweg (23.11.2021), Besonnungsstudie (05.02.2021), Baugrundgutachten (10.07.2019), Bodenuntersuchung (14.06.2016), Bericht Schadstoffkataster (14.06.2016)

Darüber hinaus konnten die Unterlagen während des gesamten 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. Die Ausstellung im Bezirksamt wurde von 11 Bürgerinnen und Bürgern besucht. Die Internetseite hatte 230 Zugriffe. Zu den dargestellten Materialien des Bebauungsplanentwurfs 9-56 VE äußerten sich insgesamt 12 Bürgerinnen und Bürger schriftlich.

Das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und die dazugehörige Abwägung sind nachfolgend dokumentiert.:

1) Natürliche oder juristische Person Nr. 1, 18.09.2022

[1] Grundsätzlich bin ich für eine Bebauung, damit alle Menschen ein schönes Zuhause gewährt werden kann. Allerdings sehe ich die Masse von 580 Wohnungen übertrieben an und nicht passen für diese Wohngegend. Vor allem die Geschosszahl von fünf- bis siebenstöckig sehe ich als äußerst unangebracht an.

Meiner Meinung passt die hohe Zahl der Geschosse nicht zu der weiteren Nachbarschaftsbebauung, wo hauptsächlich Einfamilienhäuser stehen. Das Gesamtbild würde somit gestört werden.

Ich finde eine Bebauung von ca. 350-400 Wohnungen wäre vollkommen ausreichend., sowie die maximal Geschosshöhe von vier Geschossen.

Auswertung/Abwägung:

[1] Der Anregung konnte nicht gefolgt werden.

Um Beeinträchtigungen in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, wurden Festsetzungen zur Bepflanzung der Freiflächen mit Bäumen und Sträuchern aufgenommen. Dächer von Tiefgaragen und von Nebenanlagen wurden in die Begrünungsverpflichtung mit einbezogen. Es wurden dabei Regelungen zur Mindesttiefe der Erdüberdeckung aufgenommen, so dass eine zusammenhängende und nachhaltige Bepflanzung dieser Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität möglich ist. Durch die Errichtung von Tiefgaragenstellplätzen kann die Zahl oberirdischer Stellplatzanlagen reduziert die damit einhergehenden optischen Störwirkungen auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Von einer Verringerung der angestrebten Bebauungsdichte wird angesichts der gravierenden Engpässe am Berliner Wohnungsmarkt – insbesondere bei mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen – abgesehen.

Der nach dem Zwischenbericht zum Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (vgl. Kapitel I.3.4.1) erwartete Bedarf lässt sich nur durch die Schaffung neuen Wohnraums decken. Deshalb ist die Aktivierung von Wohnbauflächenpotenzialen in allen Berliner Bezirken von zentraler Bedeutung.

Im Ortsteil Altglienicke wird ein Bevölkerungszuwachs von 10 bis 15 % im Zeitraum von 2015 bis 2030 prognostiziert. Angesichts eines begrenzten Wohnungsangebots führt die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum auch im Ortsteil Altglienicke zu einer weiteren Anspannung des Wohnungsmarktes und in der Folge zu Mietpreissteigerungen und langfristigen Verdrängungsprozessen. Auf dem Vorhabengrundstück Anne-Frank-Straße 6-10 besteht nunmehr die Möglichkeit, der hohen Nachfrage durch die Schaffung neuen Wohnraums im Rahmen der Innenentwicklung Rechnung zu tragen.

Das Vorhaben wird auf einer ursprünglich als Gemeinbedarfsstandort genutzten Fläche realisiert, die aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Strukturen als integrierter Standort zu bezeichnen ist. Zu den vorhandenen städtebaulichen Strukturen im Umfeld des Plangebietes zählen das ausgebaute öffentlichen Straßennetz, die vorhandene Medienerschließung, Einrichtungen sozialer Infrastruktur (Kita Ortolfstraße 95, Grundschule am Mohnweg) sowie Einrichtungen für den täglichen Bedarf (Discounter in einem Umkreis von 500 m sowie Vollsortimenter im Umkreis von 1 km).

Aufgrund der Weiterentwicklung dieses Standortes und der hohen Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen kann die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Damit wird eine konsequente und nachhaltige Weiterentwicklung der Stadtstruktur verfolgt, dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen und sparsam mit Grund und Boden umgegangen.

In der Höhenentwicklung besteht bisher ein offensichtlicher Bruch zwischen der Bebauung nördlich der Anne-Frank-Straße und den Eigenheimen östlich des Nelkenwegs sowie südlich und südöstlich des Mohnwegs. Durch das geplante Wohnungsbauvorhaben wird dieser Bruch durch die Abstaffelung der Gebäudehöhen nach Süden hin abgeschwächt. Die geplante Bebauung übernimmt in Höhe und Bebauungstypologie eine vermittelnde Funktion zwischen der städtisch geprägten fünfgeschossigen blockrandartigen Bebauung nördlich der Anne-Frank-Straße, der drei- bis viergeschossigen Reihenhausbebauung und des dreigeschossigen Solitärs (Grundschule) südöstlich des Mohnwegs, sowie der offenen ein- bis zweigeschossigen Einzelhausbebauung östlich des Nelkenwegs und südwestlich des Mohnwegs.

Aufgrund ihrer geringeren Geschosshöhen überschreiten die geplanten siebengeschossigen Baukörper die Traufoberkante der fünfgeschossigen Wohngebäude nördlich der Anne-Frank-Straße nur geringfügig um 1,0 m, die fünf- bis sechsgeschossigen Baukörper liegen bereits darunter.

2) Natürliche oder juristische Person Nr. 2, 21.09.2022

[1] Auf dem Gelände zwischen Anne-Frank-Straße / Mohnweg stand das Anne-Frank-Gymnasium. Es war baufällig und wurde abgerissen. Warum wurde es nicht durch einen Schul-Neubau ersetzt? Stattdessen soll eine neue Schule Peene-/Usedom-Straße gebaut werden!!?

[2] Es wurden und werden gerade in unmittelbarer Nachbarschaft neue Wohnsiedlungen durch die Stadt und Land Wohnungsgesellschaft und andere gebaut!

- Hassoweg, Nelkenweg = 240 Wohnungen!
- Wegedornstr./Chaukenstr. = 86 Wohneinheiten!
- Birkenwäldchen = 117 Wohnungen!
- Altglienicker Höhe (Ortolfstraße) = 406 Wohnungen!

Und genau in diesem Kiez sollen jetzt noch 583 Wohnungen gebaut werden? Dies Größenordnung ist einfach zu viel! Damit wird uns Altglienickern die Luft zum Atmen genommen! Der schöne dörfliche Charakter würde zerstört werden. Altglienicke war eigentlich ein Randbezirk mit Vorstadtcharakter, geprägt von Einfamilienhäusern!

[3] Mit dem Bau dieser Riesensiedlung würde Altglienicke zu einer Trabantenstraße wie Gropiusstadt oder Märkisches Viertel werden! Es besteht schon lange die Hochhaussiedlung im Planentenviertel mit vielen hundert Wohnungen! Es sollte aus der Vergangenheit gelernt worden sein, dass Siedlungen in dieser Größenordnung zu sozialen Brennpunkten und Verwahrlosung führen! Diese Fehler dürfen nicht noch einmal wiederholt werden!

[4] Nur 2,5 km entfernt von unserem „Dorfkern“ gibt es riesige freie Flächen und Felder, in direkter Nachbarschaft von Altglienicke und Rudow! Dort könnten mehrere hundert Wohnungen gebaut werden! Dort ist Platz in Hülle und Fülle. Unser altes „Dorf“ könnte erhalten werden!!!

Bitte stoppen Sie das Projekt Ann Frank Straße / HOWOGE mit 583 Wohnungen!!!

Auswertung/Abwägung:

[1] Der Anregung konnte nicht gefolgt werden.

Zum Zeitpunkt des Abrisses des Anne-Frank-Gymnasiums bestand aufgrund der damaligen Schülerzahlen kein Bedarf eines Ersatzbaus. Das Schulgebäude entsprach auch nicht mehr den Anforderungen an eine Schule, die heute gelten (Compartement-Schulen). Durch die in den letzten Jahren stark gestiegenen Einwohnerzahlen und dem hohen Bedarf an Wohnungen hat sich die Situation wieder geändert. Daher wird gemäß der Aussage des zuständigen Fachamtes nun ein Grundschulneubau Peene-/Usedomstraße vorgesehen. Die Vorhabenträgerin hat im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 verbindlich verpflichtet, die aufgrund der planbedingten Mehrbedarfe notwendigen zusätzlichen Grundschulplätze zu finanzieren.

[2] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines städtischen Siedlungsbandes zwischen dem Kölner Viertel im Süden und den Geschosswohnungsbauten zwischen Ortolfstraße und Hassoweg im Norden, das derzeit durch das Wohnprojekt der Stadt und Land östlich des Hassoweges ergänzt wird. Im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird auf einer brachgefallenen Fläche, deren Gebäuderuinen im Zuge der Bauvorbereitungen beräumt wurden, ein Wohnquartier entstehen, das begrünte Freiflächen mit

hoher Aufenthaltsqualität aufweist. Es ist daher mit einer Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes zu rechnen.

Die in der Stellungnahme aufgeführten Wohnprojekte Altglienicker Höhe, Wegedornstraße und Birkenwäldchen befinden sich in deutlich weiterer Entfernung, so dass hier kein unmittelbarer räumlicher Bezug zum Plangebiet gegeben ist. Der in Berlin vorhandene Wohnraumbedarf rechtfertigt die verfolgte Planintention.

[3] Der Anregung konnte nicht gefolgt werden.

Von einer Verringerung der angestrebten Bebauungsdichte wird angesichts der gravierenden Engpässe am Berliner Wohnungsmarkt – insbesondere bei mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen – abgesehen.

Im Ortsteil Altglienicke wird ein Bevölkerungszuwachs von 10 bis 15 % im Zeitraum von 2015 bis 2030 prognostiziert. Angesichts eines begrenzten Wohnungsangebots führt die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum auch im Ortsteil Altglienicke zu einer weiteren Anspannung des Wohnungsmarktes und in der Folge zu Mietpreissteigerungen und langfristigen Verdrängungsprozessen. Auf dem Vorhabengrundstück Anne-Frank-Straße 6-10 besteht nunmehr die Möglichkeit, der hohen Nachfrage durch die Schaffung neuen Wohnraums im Rahmen der Innenentwicklung Rechnung zu tragen.

[4] Der Anregung konnte nicht gefolgt werden.

Das Vorhaben wird auf einer ursprünglich als Gemeinbedarfsstandort genutzten Fläche realisiert, die aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Strukturen als integrierter Standort zu bezeichnen ist. Aufgrund der Weiterentwicklung dieses Standortes und der hohen Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen kann die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Damit wird eine konsequente und nachhaltige Weiterentwicklung der Stadtstruktur verfolgt, dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen und sparsam mit Grund und Boden umgegangen.

3) Natürliche oder juristische Person Nr. 3, 22.09.2022

[1] Ausdrücklich möchte ich die für mich erstmalige amtliche Information des Bezirksamtes über den Bebauungsplan in der Anne-Frank-Str. anerkennen und mich dafür bedanken.

Was dem Bezirksamt aber weniger gut zu Gesicht steht ist, dass es hierzu erst eines Anstoßes seitens ausgerechnet der AfD bedurfte.

Da ich durch meine Behinderungen (Pflegegrad 3) an das Haus gebunden bin, kann ich keine anderen Orte zur Einsicht des Bebauungsplanes aufsuchen. Da es mir außerdem auch schon schwerfällt, selbst zu schreiben, kann ich am Geschehen in Berlin nur noch mittels meines Laptops teilnehmen und diese meine Stellungnahme zum Bebauungsplan nur per E-Mail einreichen. Ich bitte, das verständnisvoll zu akzeptieren. Vielen Dank!

[2] Ich lehne den Bebauungsplan in der Anne-Frank-Str. rundheraus ab. Meine Ablehnung betrifft nicht die Bebauung an sich, wie etwa das Zutreffen der richtigen GFZ, GRZ W2, W4 etc., sondern allgemeinere, grundsätzliche Gesichtspunkte:

Ich empfinde es als fahrlässig und verantwortungslos, in einen Stadtteil mit jetzt schon völlig unzureichender Infrastruktur (das betrifft fehlende Kaufhallen, Gaststätten, Schulen, Sportplätze, Planschbecken, für stärkeren Verkehr untaugliche und faktisch nicht ausbaufähige Straßen, Radfahrwege, zu wenig Grünanlagen, Spielplätze mit Planschbecken, Ruhebänke etc. etc.) wahllos in an diese Stelle ganz unpassende Hochbauten noch weitere gemischte Bevölkerung hineinzustopfen.

[3] Als einzige Begründung wird die Schaffung von Wohnraum und die Ausschöpfung vorhandener Flächen genannt, wobei es erfahrungsgemäß bleiben wird: Auch nach der kürzlichen Neubebauung des Betulawegs wurde an der Infrastruktur in Altglienicke nichts getan.

Und für den Bebauungsplan in der Anne-Frank-Str. wird nur der nachgeordnete Bau einer neuen Schule erwähnt. Wer´s glaubt und wann? Und richtig fußläufig für Schulkinder ist das auch nicht mehr.

[4] Durch die Neubebauung werden nicht einfach nur die Busse voller und wegen der längeren Verkehrshalte langsamer, und die Zahl der Hundehaufen, Zigarettenkippen, Müllreste, der nächtlichen Streuner, Gröler, Kotzer, Freipinkler, Böllerschüsse, Belästigungen von Frauen sowie des überlautstarken Forzierens von Motorrädern vermehrt. Mit statistischer Unausweichlichkeit steigt auch die Zahl der Verkehrsunfälle und Straftaten. Bis auf weiter entfernte Straßen hin werden alle Kfz.-Stellplätze (sofern diese nicht gegen den Willen der Anwohner-Mehrheit abgeschafft worden sind) rücksichtslos zugeparkt, schon um das Geld für die nach einem mehr als fragwürdigen Motorisierungsgrad ermittelten Tiefgaragenplätze zu sparen.

Kurz: Die Wohn- und damit die Lebensqualität sowie der Verkehrswert der Immobilien des ganzen Quartiers werden erheblich beeinträchtigt. Deshalb verlange ich ganz dediziert folgende Maßnahmen:

Durch die Hochbebauung erhöhen sich auch die Grundsteuereinnahmen aus den betreffenden Grundstücken (je höher, desto besser). Dieser Betrag der Erhöhung soll nun nicht dem Bezirksamt bzw. dem Land Berlin zufließen, sondern insgesamt unter den umliegenden Grundstücken zur Entschädigung für die Minderung ihrer Verkehrswerte aufgeteilt werden; und zwar in folgender Weise:

1. Allen Grundstücken in einem Bereich, der durch Mundolfstr. - Wolfmarsteig – Mittelweg – Sieboldstr. - Renettenweg umgrenzt wird, werden ständig, unbegrenzt und grundbuchkundig 10 % ihrer Grundsteuer (wie sie sonst ermittelt worden wäre) erlassen.
2. Die den Hochbauten gegenüberliegenden Grundstücke in den entsprechenden Abschnitten der Ortolfstr., Anne-Frank-Str., Nelkenweg und Mohnweg, denen die Hochbauten jede Sicht, z.T. auch jede Sonne, nehmen und voll in sie hineinsehen können, zahlen ständig, unbegrenzt und grundbuch-kundig überhaupt keine Grundsteuer, wobei 2. den Vorrang vor 1. hat.

[5] Nur am Rande bemerkt, sollten der Stadtbezirk, d.h. die BVV und das Bezirksamt, dafür tätig werden, dass die neuen Grundsteuern nicht, wie von der derzeitig in Berlin regierenden Koalition bereits eilfertig und habgierig sowie ohne große öffentliche Diskussion beschlossen, nach dem Scholz-Modell berechnet werden (wonach die neuen Grundsteuern sich in Berlin gegenüber den derzeitigen etwa verdoppeln würden), sondern nach einem anderen, z.B. dem Bayerischen Modell (wonach die neuen Grundsteuern in etwa gleich bleiben würden). Wenn das Scholz-Modell trotz allem so durchgezogen wird, würde das (da die Grundsteuer auf alle Wohnungen umgelegt wird) der Teuerung, Inflation und allgemeinen Armut einen kräftigen Schub erteilen. Dafür gibt es dann die Quittung (auch für die BVV) bei den nächsten Berliner Wahlen 2026.

[6] Weiterhin könnte man z.B. daran denken, wegen der signifikant angewachsenen Bevölkerung einen eigenen Polizeiabschnitt für Altglienicke (evtl. auch zusammen mit für Adlershof, Grünau und Bohnsdorf) einzurichten.

Aber dabei würde es sich ja dann wirklich einmal um Infrastruktur handeln, während es ja jetzt nur um die Akquisition und Erschließung von Flächenpotentialen für deren Hochbebauung und die von höherer Seite verlangte Unterbringung eines Maximums an zusätzlicher Bevölkerung geht.

Ich räume ein, das dieses auch für die Exekutive unseres Stadtbezirkes eine Notsituation bedeutet, wie auch, dass ich diese Stellungnahme mit einer gewissen Verbitterung und Böswilligkeit geschrieben habe, weil ich miterleben muss, wie ein bisher noch einigermaßen intaktes Stadtviertel durch eine rücksichtslose Verdichtung um jeden Preis (auch andernorts in Altglienicke) seines Charakters beraubt und kaputt gemacht wird.

Auswertung/Abwägung:

[1] Kenntnisnahme

Das Bezirksamt hat nicht erstmals auf Nachfrage der AfD öffentlich über das Vorhaben berichtet. Bereits im Jahr 2011 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt, die auch öffentlich über die Presse bekannt gemacht wurde. In der BVV wurden mehrere schriftliche und mündliche Anfragen beantwortet, wie hier recherchiert werden kann: https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/yw010.asp .

Auch die Howoge, als Vorhabenträgerin, informiert laufend auf ihrer Homepage über das Vorhaben: https://www.howoge.de/wohnungsbau/neubauprojekte/anne-frank-strasse.html

[2] Der Anregung konnte nicht gefolgt werden.

Die geplante Bebauungsdichte und -höhe entspricht grundsätzlich dem politischen Ziel, angesichts der kontinuierlich steigenden Einwohnerzahlen und der wachsenden Stadt Wohnraum, vor allem dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum, zu schaffen. Diesem Ziel sind insbesondere die städtischen Wohnungsbauunternehmen verpflichtet. Das städtebauliche Konzept des geplanten Vorhabens ist das Ergebnis eines Wettbewerbs mit mehreren teilnehmenden Architekturbüros. Die eingereichten verschiedenen städtebaulichen Konzepte wurden durch mehrere Sachverständige geprüft. Hierbei wurde die Einbindung der geplanten Bebauung in die Umgebungsbebauung berücksichtigt.

Im Rahmen des städtebaulichen Konzepts ist die Anordnung kleinerer Einzelhandelsflächen, Cafés o.ä. sowie Raum für Arztpraxen im Geltungsbereich des Bebauungsplans angedacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan selbst kann durch die Gebietsausweisung eines allgemeinen Wohngebietes die Ansiedlung dieser Nutzungen jedoch nur ermöglichen, nicht erzwingen. Die geplanten auch öffentlich nutzbaren begrünten privaten Grünflächen sowie die Spielplatzflächen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans decken den mit dem Bauvorhaben entstehenden Bedarf und stehen auch den BewohnerInnen des Umfelds / der Öffentlichkeit zu Erholung und Freizeitgestaltung zur Verfügung.

Das Vorhaben wird auf einer ursprünglich als Gemeinbedarfsstandort genutzten Fläche realisiert, die aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Strukturen als integrierter Standort zu bezeichnen ist. Aufgrund der Weiterentwicklung dieses Standortes und der hohen Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen kann die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Damit wird eine konsequente und nachhaltige Weiterentwicklung der Stadtstruktur verfolgt, dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen und sparsam mit Grund und Boden umgegangen.

Die Bebauung erfolgt hinsichtlich des städtebaulichen Konzeptes und der Standortwahl nicht wahllos:

Der Flächennutzungsplan stellt Wohnbaufläche für das Plangebiet dar. Der Standort ist somit auf gesamtstädtischer Ebene für den Wohnungsbau vorgesehen und der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die höheren 6- bis 7-geschossigen Wohngebäude entlang der Anne-Frank-Straße orientieren sich an den Gebäudehöhen der Geschosswohnungsbauten nördlich der Anne-Frank-Straße. Aufgrund ihrer geringeren Geschosshöhen überschreiten die geplanten siebengeschossigen Baukörper die Traufoberkante der fünfgeschossigen Wohngebäude nördlich der Anne-Frank-Straße nur um 1,0 m.

[3] Der Anregung wurde bereits gefolgt.

Der Vorhabenträger sieht die Errichtung einer Kindertagesstätte mit einer Kapazität für rd. 70 Plätze vor. Hierdurch trägt er nicht nur zur Deckung der Eigenbedarfe sondern auch zur Bedarfsdeckung in den benachbarten Quartieren bei.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger verbindlich im Durchführungsvertrag vom 9. November 2022 zur Übernahme der Kosten für die Schaffung von Grundschulplätzen entsprechend dem planbedingten Mehrbedarf am künftigen Standort Peenstraße/Usedomstraße, der fußläufig in 15 Minuten erreichbar ist.

[4] Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden in einem Verkehrsgutachten untersucht. Dort wird dargelegt, dass der durch das neue Wohngebiet zusätzlich zu erwartende Verkehr vergleichsweise gering ist. Die Leistungsfähigkeitsabschätzung zeigt, dass sowohl entlang der übergeordneten Straße als auch für die Ströme aus den untergeordneten Einmündungen ein leistungsfähiger Verkehrsablauf der Qualitätsstufe A erreicht wird. Es stellt sich ein stabiler Verkehrszustand mit kaum spürbaren Wartezeiten für den untergeordneten Verkehr ein. Zudem sind zusätzliche Kapazitätsreserven vorhanden. Der Verkehr wird durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr, den die Nutzungen des Bebauungsplangebiets erzeugen, nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Über geplante und realisierte Wohnungsbauvorhaben informiert das Bezirksamt die BVG und den Aufgabenträger für den ÖPNV in Berlin SenMVKU (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt)) regelmäßig, damit diese bei den Planungen zum Liniennetz und Taktungen berücksichtigt werden können. Im Vorfeld des Fahrplanwechsels des Busnetzes finden intensive Abstimmungen zwischen SenMVKU, der BVG und dem Bezirksamt statt. Die Zielstellung ist, neue Wohngebiete bestmöglich entsprechend den Kriterien des Nahverkehrsplans anzubinden und dabei sowohl die Entfernung zu den Haltestellen als auch die Taktfolge zu berücksichtigen.

[5] Kenntnisnahme

Die angeregten Maßnahmen bzgl. der Grundsteuer sind weder im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens noch durch den Bezirk regelbar.

[6] Kenntnisnahme

Die angeregte Einrichtung eines eigenen Polizeiabschnitts ist nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens regelbar.

4) Natürliche oder juristische Person Nr. 4: Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN), 29.09.2022

[1] Wir lehnen den o.g. B-Plan aus folgenden Gründen ab.

Die in der Begründung aufgeführte „Erforderlichkeit“ begründet kein überwiegend öffentliches Interesse. Nur weil sich die vorliegende Planung in die vorhandenen Nutzungen gut

eingliedern lässt und somit eine „Gemengelage“ bildet, liegt noch lange kein überwiegend öffentliches Interesse der Allgemeinheit vor.

[2] Wie mit dem Bau von Wohnungen die Konfliktlage von Verkehrsimmissionen, Heizwerk und Gewerbenutzungen gelöst werden soll, ist unklar. Im Gegenteil, wir sehen mit der Schaffung weiteren Wohnraums die Erhöhung der Belastung der vorhandenen, aber auch der zukünftigen Bewohner durch die o. g. Konfliktlage, es sei denn es würde so gebaut, dass sowohl die zukünftigen Bewohner, als auch die umliegenden anderen Bebauungen gegen die o. g. Immissionen abgeschirmt werden, was jedoch nicht der Fall ist.

[3] Hinzu kommt, dass der vorliegende B-Plan nicht die einzige Neubebauung in der näheren Umgebung darstellt und noch weitere die Konfliktlage verschärfende Bebauungen hinzukommen.

Die Konfliktlage wird sich u. E. eher noch verschärfen, wenn noch mehr Menschen, inkl. Kraftfahrzeuge, in diese Konfliktlage ziehen. Zumal immer noch ebenerdige, oberirdische Stellplätze geplant sind, obwohl es mehrere Tiefgaragen geben soll.

[4] Kleinteilige Lösungen, wie Dach- und Tiefgaragenbegrünungen lösen nicht die Konfliktlage der Immissionen.

[5] Anstatt dieses Quartier höher und autofrei zzgl. Fassadenbegrünungen an allen Wänden zu planen, um Bodenversiegelung zu sparen und das Kleinklima von Anfang an positiv zu beeinflussen, wird wieder nur im Mindestmaß gedacht und geplant. Der Versiegelungsgrad liegt hier dann bei über 60 % und das obwohl sich das Land Berlin bis 2030 die schwarze Null der Neuversiegelungen und die Entwicklung Berlins zur Schwammstadt als oberstes Ziel gegen die Auswirkungen des Klimawandels gesetzt hat.

Dabei dürften von den ca. 17.500 m², die überbaut werden, bei einer GRZ von 0,3 lt. Stadtplanungsamt gerade mal 8.700 m² tatsächlich überbaut werden. Die Versiegelung wird also etwa zu 90% überschritten (s. Umweltbericht Anhang Bilanzierung).

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wurden u. E. nicht ausreichend geprüft.

[6] Auch, wenn die Fläche ehemals mit einem Schulbau belegt war, ist die Entsiegelung bereits so lange her, dass Bäume groß werden und teilweise eine dichte Vegetation wachsen konnte. Demzufolge kann diese Entsiegelung nicht auf das neue BV angerechnet werden, zumal der Schulbau an anderer Stelle neu errichtet und somit dort auch der Boden versiegelt wurde.

[7] Die Begrenzung des Untersuchungsrahmens für Pflanzen, Tiere, usw. (Pkt. 2.1.1) auf die Eingriffsfläche verfälscht das Ergebnis dessen, was aus den umliegenden Bereichen in die Eingriffsfläche wirkt bzw. von dort ggf. genutzt wird. Hinzu kommt, dass in der Begründung lediglich eine allgemeine Annahme auf überwiegend veralteten Daten von 2016 getroffen wird, die den Unterlagen nicht mal beiliegt, um die Annahmen nachvollziehen zu können. Auch hat sich der Zustand vor Ort 2016/17 nochmals durch Abriss- und Entsiegelungsarbeiten stark verändert.

[8] Lt. Anlage zum Umweltbericht - Bilanzierung (Bewertungsgrundlage BP Stand März 2021) sind von den ca. 28.900 m² Eingriffsfläche gerade mal ca. 20.900 m² bewachsen. Das Luftbild zeigt jedoch etwas anders. Dass über 7.400 m² versiegelt sein sollen, ist nicht mehr ersichtlich.

[9] Hinzu kommt, dass die ehemaligen Gebäude bereits 2016/17 abgerissen, die Flächen und Wege entsiegelt und das gesamte Areal auch von Kampfmitteln beräumt wurden. Wieso wird dies also noch hier einberechnet?

[10] Es wird im Umweltbericht nicht erläutert, wie sich die Punkte zusammensetzen. Es wird einfach eine Tabelle mit Zahlen vorgelegt. Das Berechnungsschema für den Abzug macht die Nachvollziehbarkeit aufgrund der bestehenden Baurechte auch nicht besser und erklärt vor allem nicht die Abzüge bei den anderen Schutzgütern, schon gar nicht beim Artenschutz.

[11] Daher fragen wir, wo werden die hier neu versiegelten Flächen 1:1 ausgeglichen? Da hilft auch die Festsetzung von Dachbegrünungen nicht, zumal diese nur 50 bzw. 75 % der Dachflächen mit 10 cm Deckschicht umfassen. Wir können es uns nicht mehr erlauben, weiterhin sämtliche Brachflächen zu versiegeln und darauf zu hoffen, dass das „Eine“ Bauvorhaben schon keinen großen Schaden anrichten wird und mit den Anlagen zur Regenversickerung ausgeglichen wird.

[12] Bereits jetzt steigen die Temperaturen der Umgebung massiv an, weil keine Verdunstung bzw. Luftaustausch mehr stattfinden kann. Es ist unverständlich, warum noch immer die Gesundheit der Menschen für Wohnungsbau aufs Spiel gesetzt wird.

[13] Warum dem Vorentwurf (Begründung S. 30) mit überwiegend Durchgrünungen nicht weiter gefolgt wurde, ist unverständlich. Ohne eine Begründung wird erwähnt, dass auf die ehemals geplanten Grünverbindungen verzichtet wurde. Die lt. Entwurf der zoom-Architekten geplante „Fortführung des Gerosteigs“ ist keine durchdachte Lösung, da dieser allseitig durch die bestehenden Grundstücke (Freizeiteinrichtung und interkultureller Garten, B-Plan, Straße) beschnitten und isoliert wird. Demzufolge findet ein Bruch in der Wahrnehmung und somit im Erholungseffekt statt. Zumal dieser „Reststreifen“ so schmal ist, dass von Grünzug keine Rede sein kann und den anliegenden Bewohnern ggf. als Hundeauslauffläche nutzen wird.

[14] Auch ist nicht klar, wieviel des derzeit dichten Baumbestands am Mohnweg dafür noch erhalten bleibt oder ob nicht für die Neugestaltung als Grünzug diese nahezu komplett entnommen werden und somit keinen geschlossenen Bestand mehr bilden können.

Das wird sich auf den Erhalt und die Beständigkeit der Bäume gegen die Widrigkeiten des Klimawandels – anhaltende Trockenheit, Hitze, punktuelle Starkregenereignisse und zunehmenden Winddruck entlang der Straße – auswirken und diese zusätzlich schädigen, …

Dabei sind Bäume mit gewachsener Unterstruktur unsere wichtigsten Helfer im Kampf gegen den Klimawandel. Sie sind es, die am besten die Umgebungstemperatur herabkühlen, CO2 und Feinstaub binden, Schatten spenden und gegen die Austrocknung des Bodens wirken sowie Regenwasser besser versickern lassen. Dennoch sind weder die genannte Fläche, noch die Pappelreihe am interkulturellen Garten oder andere dichte Baumstrukturen als Flächen mit Pflanzbindung bzw. zum Erhalt von Pflanzen gekennzeichnet und können somit jederzeit beseitigt werden.

Zumal die Begründung die Gestaltung dieses „Grünstreifens“ mit Rasenflächen, Spielplatz, Sandkästen und Sitzgelegenheiten, aber nicht mit dem Erhalt von Bäumen vorsieht. Wer soll solche Flächen im Sommer zur Erholung nutzen, wenn kein einziger Baum als Schattenspender übrigbleibt? Bäume brauchen über 20 Jahre, um diese Funktion halbwegs adäquat leisten zu können. Die Planung zeigt die immer noch veralteten Ansichten von vor über 10 Jahren, in denen jedes vorhandene Grün beseitigt, statt integriert wurde.

[15] … wovon auch die dort gefundenen seltenen Schmetterlinge (Sechsfleckwidderchen) betroffen sein werden, da deren Futterpflanzen ebenfalls wegfallen. …

Die mit „umfangreiche Baumpflanzungen“ geplanten Einzelquartiere werden im Endeffekt nur kleinkronige Bäume bieten, da über Tiefgaragen auch bei einer Mindestdeckung von 0,8 m NUR kleinkronige Bäume – z. B. Obstbäume – gepflanzt werden können. Diese

Bäume erreichen gerade mal 1/3 der Leistung eines großkronigen Baums und das auch erst nach über 20 Jahren, gegenüber einem erhaltenen Baum, zumal die Planung Baumpflanzungen überwiegend in Hochbeeten vorsieht.

Wir fordern, dass die erhaltenswerten Baumstrukturen im Westen, Süden und Osten der Fläche als Flächen mit Pflanzbindung gekennzeichnet und erhalten werden.

[16] Die Begründung, dass die komplette Fläche auf 0,4 m für den Austausch des wenig durchlässigen Oberbodens gegen gut durchlässige Sande zum Aufbau eines „Bodenspeichers“ für Regenwasser notwendig ist, ist völlig übertrieben, zumal über 60 % der Flächen sowieso wieder versiegelt werden. Dennoch werden so anscheinend die komplette Beseitigung sämtlicher Grünstrukturen begründet, was wir ablehnen. Das geht auch anders.

[17] Versickerungsmulden können in die zukünftigen Grünbereiche und Spielplatzflächen integriert und im Quartier versickerungsfähiges Pflaster eingesetzt werden (s. Bsp. Johannisgärten der Howoge in Adlershof), aber auch die begrünten und hoffentlich zur Retention ausgebildeten Dächer können die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagwassers übernehmen. Dafür bedarf es keines „Bodenfilters“ über die gesamte Baufläche.

[18] Wieso die Mietergärten von den großen Hofflächen abgewandt sind, ist nicht verständlich, da diese eine gute Einheit bilden könnten, denn auch die geplanten „ruhigen“(?) Heckenpflanzungen um die Mietergärten benötigen mehrere Jahre, bis sie ausreichend funktional sind und das auch nur dann, wenn Pflanzwahl und Pflege gut durchdacht wurden, wie das Bsp. Johannisgärten der HOWOGE in Adlershof zeigt.

[19] Des Weiteren fordern wir die textliche Festsetzung von Fassadenbegrünungen und die Ausbildung der Dächer zu sog. Biodiversitätsdächern mit der Auflage des Einbringens von Biotop-Elemente, wie es auch in B-Plänen anderer Stadtbezirke möglich ist (B-Plan 7-98VE und 11-118VE), mit folgendem Text:

Im allgemeinen Wohngebiet sind Dachflächen als Biodiversitätsdach anzulegen. Das Biodiversitätsdach ist extensiv oder einfach intensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Zur Gewährleistung einer biologischen Vielfalt im Sinne des Biodiversitätsdachs ist pro angefangener 10 m² Fläche des Biodiversitätsdachs mindestens ein Biotopelement einzubringen. Biotopelemente im Sinne der Festsetzung sind Totholzelemente, Steinelemente, feuchte Senken und Nisthilfen für Insekten. Mindestens 50 % der Biotopelemente müssen Totholzelemente sein. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das Biodiversitätsdach ist zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdach zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden.

Fensterlose Fassaden sind zu begrünen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

[20] Es fehlen Festsetzungen zum Schutz vor Lichtimmissionen gemäß Insektenschutz vom 18.08.2021.

„Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlangen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind, die nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 1 und 2 zu vermeiden sind. Satz 1 gilt auch für die wesentliche Änderung der dort genannten Beleuchtungen von Straßen und Wegen, baulichen Anlagen und Grundstücken sowie Werbeanlagen. Bestehende Beleuchtungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 3 um- oder nachzurüsten.“

Textliche festsetzbar gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB mit den folgenden Parameter: Abblendung unter der Horizontalen; möglichst niedrige Anbringung; nur die wirklich notwendige Fläche beleuchten; Einsatz von Abschalt- bzw. Dimmungstechnologie; Lichtfarbe warmweiß-gelb < 3.000 Kelvin im Außenbereich besser < 1.700 Kelvin; Spektrum ideal 540 – 700 nm; keinerlei UV- oder Infrarot-Anteile; ggf. Verwendung von Amber-LED (verträglicher für Menschen – Melatonin); Oberflächentemperatur < 60° C, geschlossenes Gehäuse.

Wir fordern nach wie vor die Erstellung eines Lichtkonzepts.

[21] Die Bewertung des Bestands der Ersatzfläche in der Dahlwitzer Landstraße ist u. E. falsch, da bereits die Bewertung der ‚natürlichen Funktion des Bodens' einer vollversiegelten bzw. durch Befahrung vollverdichteten und mit Schnittgut überdeckten Fläche mit ‚2-gering' nicht stimmen kann. Hier trifft eher ‚0-nicht vorhanden' zu. Auch der Pkt. ‚Naturnähe des Wasserhaushalts' ist mit der Bewertung ‚10-sehr gut' nicht gegeben. Aber auch der ‚Kaltluft-Volumenstrom' mit 4-mittel ist bei einer komplett mit Bäumen umstandenen und an einer vielbefahrenen Straße gelegenen Fläche zu hinterfragen, aber vor allem die ‚stadtklimatische Funktion' dieser sehr kleinen Fläche (0,2 ha) in einem großen Kurpark (ca. 10 ha) mit angrenzenden Wald (xy ha) mit ‚9-sehr hoch'. Wie sich der Kaltvolumenstrom (Luftaustausch) nach Beräumung der Fläche und ggf. Bepflanzung von 4-mittel auf 8-hoch verbessern soll ist unklar. Auch wie sich die Situation für den dort nicht vorhandenen Feldhasen auf einer so kleinen Fläche an einer vielbefahrenen Straße mittels „Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung des Biotopverbunds", von 0 auf ‚5-mittel/hoch' verbessern soll, ist nicht nachzuvollziehen. Auch das Landschaftsbild verändert sich nicht von 0 auf 8-hoch nur, weil diese kleine Fläche, welche von Bäumen und Sträuchern gegen Sicht abgeschirmt ist, nun auch begrünt wird. Zwar ist steigt die Bewertung bzgl. des Klimas gerade mal von 9 auf 10, weil statt der vorhandenen Sträucher nun Bäume gepflanzt werden? Wieso jedoch allein durch die Entsiegelung der Gebäudebereiche nochmals eine Bewertung von 0 auf 8-hoch für klimatisch entlastenden Strukturen >1 bis 2 m (vermutlich Sträucher) dazu kommt, ist unbegründet. Dies alles und wahrscheinlich noch mehr ist schlichtweg falsch bewertet und berechnet oder aber der Bilanzierung wurde eine andere Fläche zu Grunde gelegt, als die, die das beigefügte Foto zeigt. Wir lehnen die Bilanzierung ab und fordern eine Neuberechnung dieser Bilanzierung.

[22] Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass sich lt. dem EuGH-Urteil vom 04.03.2021, Rs. C 473/19 und 474/19, die Begrenzung der Betrachtungen des Schutzguts Tiere und Pflanzen auf sog. „planungsrelevante Arten" hinfällig ist und sämtlich Arten, egal wie deren Schutzstatus oder Erhaltungszustand ist, zu betrachten sind. Demzufolge gelten die Verbotstatbestände des §44 des BNatSchG auch für alle Arten.

Hinzu kommt, dass der EuGH mit seinem Urteil vom 28.10.2021 Rs. C-357/201 festgestellt hat, dass auch Ruhestätten bzw. die Strukturen, welche zur Nutzung von Fortpflanzungsstätten benötigt werden (Nahrungs- und Jagdhabitate, Leitstrukturen, etc.), geschützt sind und bei Verlust ersetzt werden müssen. Wie weit diese Umgebungsstrukturen auszulegen sind, zeigt das Urteil des VGH Hessen vom 15.12.2021 – Rs. 3 C 1465/16.N. Aufgrund dessen, dass bereits alle relevanten Strukturen, welche für Fortpflanzungsstätten notwendig gewesen sein können, beseitigt wurden, sind diese nun nicht mehr ausreichend bewertbar. Demzufolge müssen Ausgleichsmaßnahmen im Grünanlagenkonzept dafür vorgesehen werden.

[23] Da die Unterlage von AVES et. al 2016 (Begründung S. 32) in den Unterlagen nicht enthalten ist, können auch die Aussagen und Fundpunkte zu Fledermäusen nicht nachvollzogen werden. Besonders für diese streng geschützten Arten an Gebäuden hätte gemäß FFH-RL längst ein adäquater Ausgleich erfolgen müssen, da Fledermäuse lange brauchen, um neue Nistkästen und Strukturen anzunehmen. Für diese Artengruppe sind

auch vor allem die Leitstrukturen von der Ruhe- und Fortpflanzungsstätte zum Nahrungshabitat essenziell notwendig, da sie sonst nicht mehr von dem einen Punkt zum anderen finden und somit entweder abwandern oder sterben (s. VGH Hessen v.15.12.2021, Rs. 3 C 1465/16 N). Da die Ruhestätte bereits beseitigt wurde und spätestens mit der Bebauung auch div. Leitstrukturen wegfallen, gehen wir davon aus, dass zukünftig angebrachte Niststätten nicht angenommen werden und hier mit einem Totalverlust zu rechnen ist. Wir behalten uns daher vor ggf. eine Strafanzeige wegen Verstoßes gegen §44 (1) Nr. 3 BNatSchG zu stellen.

[24] Das Einbringen von Hornklee als Futterpflanze für das Blutströpfchen (6-Fleck-Widderchen) NACH Vernichtung der der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten stellt keine Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahme, sondern eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme dar. Demzufolge muss diese aus Pkt. 2.5, Tab. 12, Spalte 2 in Spalte 3 geändert werden.

[25] Gleiches gilt für intensive Begrünungen im Nachhinein (Klima/Luft). Warum der Bodenaustausch bei Klima/Luft eingeordnet ist, ist nicht klar. Der Bodenaustausch führt zwar zu einer besseren Versickerung, aber durch die darüber liegende Versiegelung nicht zu einer besseren Verdunstung. Der Weg ist leider einseitig.

[26] Die Zahl der zu pflanzenden Bäume in der Begründung verändert sich von 90 auf 91 auf…?

[27] Es wurde im Umweltbericht zwar eine Prognose der Wirkungen dargelegt, wenn das Gebiet bebaut wird, jedoch wurden dem die Wirkungen bei Nichtbebauung nicht gegenüber gestellt und vergleichend betrachtet.

[28] Es gibt keine Regelungen bzgl. des Schutzes von Vögeln gegen Vogelschlag, obwohl der Senat dies vorgibt (https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/biologische-vielfalt/berliner-beispiele/arten-und-lebensraeume/voegel-und-glas/).

Auswertung/Abwägung:

[1] Der Anregung konnte nicht gefolgt werden.

Das Wohnungsbauvorhaben ist an einem Standort geplant, der aufgrund der verkehrlichen Vorbelastungen, der Immissionen des Heizwerkes, der angrenzenden Gewerbenutzungen (Glaserei, Installateur, Änderungsschneiderei und Büronutzung) und der angrenzenden Wohnnutzungen bereits eine Gemengelage i. S. d. Nr. 6.7 TA Lärm dargestellt. Eine Verfestigung der Gemengelage ist planerisch und immissionsschutzrechtlich unzulässig, wenn die Immissionskonflikte nicht bewältigt werden. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nur im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung, nicht jedoch im Zuge von Vorhabenzulassungen nach § 34 BauGB gewahrt werden können. Durch den Bebauungsplan müssen alle Konflikte gelöst werden, die durch die geplanten Nutzungen ausgelöst werden bzw. denen sich diese aussetzen. Auch die Gebietserhaltungsansprüche der Gewerbetreibenden sind dabei zu berücksichtigen.

Die in der Stellungnahme verwendete Begrifflichkeit „überwiegend öffentliches Interesse der Allgemeinheit“ wird in der Begründung nicht verwendet und stellt eine offensichtliche Vermengung voneinander zu unterscheidender rechtlicher Zusammenhänge und Begriffe dar.

1. Soweit Bauleitpläne aufgestellt werden, sollen diese eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Hierbei handelt es sich um Leitvorstellung der Planung gemäß

§ 1 Abs. 5 BauGB. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sind auch als öffentlicher Belang bzw. als Planungsleitlinie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB beachtlich und in die Abwägung einzustellen.

Durch das Wohnungsbauvorhaben mit einem Mindestanteil von mindestens 30 % förderfähigen Wohnungen wird der Leitvorstellung und dem öffentlichen Belang Rechnung getragen und ihm ein hohes Gewicht gegenüber anderen öffentlichen Belangen beigemessen.

2. Dringende Gesamtinteressen sind durch das geplante Wohnungsbauvorhaben gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB berührt, da dieses mehr als 200 Wohneinheiten umfasst und aufgrund des Anteils von mindestens 30 % förderfähiger Wohnungen zugleich von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt ist. Hierdurch ergibt sich eine Anzeigepflicht bei der zuständigen Senatsverwaltung.

Öffentliche Interessen werden damit mit dem Planverfahren verfolgt.

[2] Der Anregung konnte nicht gefolgt werden.

Anders als in der Stellungnahme angedeutet, erfolgte in der Begründung eine eingehende Auseinandersetzung mit den Vorbelastungen durch den Verkehrs- und Anlagenlärm sowie eine Beschreibung der planbedingten Mehrbelastungen. Es erfolgte eine Prüfung und Abwägung hinsichtlich aktiver und passiver Maßnahmen zum Schallschutz. Im Ergebnis wurden im Bereich der Ortolfstraße Grundrissbindungen für Wohnungen und Regelungen für besondere Fensterkonstruktionen und andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung als Festsetzung aufgenommen.

Es wurde dargelegt, dass entlang der Ortolfstraße und in einer Tiefe der westlichen Anne-Frank-Straße von rd. 45 m der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch gesetzliche Vorgaben der Energieeinsparverordnung (Wärmedämmung) erreicht wird, es jedoch zulässig sei, den Schallschutznachweis erst im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen. Dies wurde damit begründet, dass die nunmehr seit dem 1. August 2020 als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 ein auskömmliches Schutzniveau erreichen.

An der Bestandsbebauung entlang der Ortolfstraße, des Mohnwegs und des Nelkenweges ergeben sich durch das zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen Pegelzunahmen von maximal 0,5 dB(A). In der Lärmwirkungsforschung wird von einer Wahrnehmbarkeitsschwelle von ca. 1 dB(A) ausgegangen. Demnach können die Pegelzunahmen in diesen Bereichen als nicht wahrnehmbar angesehen werden. Zudem handelt es sich auch im Sinne des Berliner Leitfadens lediglich um planbedingte geringe Pegelzunahmen.

Im Bereich der Gebäude Anne-Frank-Straße 3 und der Ortolfstraße 95 kommt es aufgrund der geplanten Bebauung zu Pegelzunahmen in Höhe von 1,4 bis 2,8 dB(A) tags und 1,2 bis 2,3 dB(A) nachts. Diese resultieren überwiegend aus den Reflexionen an den Fassaden der geplanten Bebauung und nicht aus dem zusätzlich erzeugten Verkehrsaufkommen.

Zur Verminderung der Verkehrslärmzunahme wurde eine schallabsorbierende bzw. schallstreuende Fassadengestaltung als Maßnahme mit dem Ergebnis geprüft, dass hierdurch keine maßgebliche Reduzierung erzielt würde. Eine Reduzierung der Lärmzunahme durch ein deutliches Abrücken der Baugrenze von der Anne-Frank-Straße hätte wiederum dazu geführt, dass ein erheblicher Teil des Baugrundstücks nicht als Baufläche nutzbar wäre. Es wäre weiterhin denkbar, die Anne-Frank-Straße mit lärmarmem Asphalt auszustatten oder einen verkehrsberuhigten Bereich einzurichten. Insgesamt kann auch diese Maßnahme als relativ unwirksam betrachtet werden, die Verkehrsschallemissionen maßgeblich

zu verringern, da in der Anne-Frank-Straße bereits Tempo 30 angeordnet ist. Weitere Geschwindigkeitsreduzierungen oder lärmarmer Asphalt bewirken in diesem niedrigen Geschwindigkeitsbereich nur noch sehr wenig weiteres Schallreduzierungspotenzial.

Insgesamt bleiben die Schallimmissionswerte im Bereich der Anne-Frank-Straße deutlich unterhalb der Schwellenwerte der Gesundheitsbeeinträchtigung der Lärmminderungsstufe 2 von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts der Lärmaktionsplanung Berlin.

[3] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

In den Annahmen zur Abschätzung der zukünftigen Verkehrsbelastung (Verkehrsprognose 2030 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt) wurden auch die Planungen angrenzender Bauvorhaben berücksichtigt.

[4] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Dach- und Tiefgaragenbegrünungen stellen keine geeigneten Maßnahmen zum Schallschutz dar und wurden im Bebauungsplan auch nicht als solche dargestellt.

[5] Der Anregung konnte nicht gefolgt werden.

Die Gebäudehöhen der nördlichen Plangebäude orientieren sich an den angrenzenden Geschosswohnungsbauten. Nach Süden hin erfolgt eine Abstaffelung im Übergang zu den südlich angrenzenden Reihen- und Einzelhäusern. Hochhausbauten wären dagegen mit dem Standort und dem vorhandenen Ortsbild unverträglich.

Aufgrund umfangreicher geplanter Fensterflächen an den Wohngebäuden waren keine geeigneten Fassadenflächen vorhanden, die für eine Fassadenbegrünung hätten genutzt werden können.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Umweltprüfung einschließlich Eingriffsbewertung durchgeführt, in welcher geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen geprüft und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen wurden. Die rechtlichen Rahmenvorgaben zur Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft wurden vollumfänglich erfüllt.

[6] Der Anregung konnte nicht gefolgt werden.

Zur Weiterführung des Planverfahrens im Zusammenhang mit der Geltungsbereichsreduzierung war eine Aktualisierung der Biotopkartierung erforderlich, da die vorhandene Bewertung veraltet und somit für das weitere Planverfahren ungeeignet war. Der zu diesem Zeitpunkt vorhandene Zustand mit Gebäuden, Biotopbestand einschließlich vorhandener Bäume wurde als Grundlage der Eingriffsbewertung / Umweltprüfung aufgenommen. Der Gebäudeabriss in Verbindung mit Baumfällungen war eine bauvorbereitende Maßnahme. Die Entsiegelung wurde somit nicht für das neue Bauvorhaben angerechnet.

Ein Schulneubau an anderer Stelle hat keinen Bezug zur Versiegelungsbilanz im Rahmen dieses Verfahrens.

[7] Der Anregung konnte nicht gefolgt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen TÖB wurde unter Einbeziehung der für dieses Thema zuständigen Behörden der erforderliche Untersuchungsrahmen und –umfang festgelegt, der sich beim Schutzgut Pflanzen, Tiere auf das Plangebiet bezog. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich hinsichtlich diese Schutzgutes die Auswirkungen auf plangebietsferne Flächen beziehen. Die Erstbewertung der Fauna erfolgte durch Aves et. al 2016 einschließlich der Begutachtung der Gebäude hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Schmetterlingserfassung wurde 2018 durchgeführt. 2021 wurden die Brutvögel kartiert. Mit diesen Gutachten wurde der Ausgangszustand sowie auch die Veränderung der Flächensituation

nach den Abrissmaßnahmen aufgenommen und dokumentiert. Die Durchführung weiterer Biotopkartierungen wurde als nicht sinnvoll eingeschätzt, da die Abrissmaßnahmen als bauvorbereitende Maßnahmen einzuschätzen sind.

[8] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Als Grundlage der Eingriffsbewertung / Umweltprüfung ist der Zustand der Plangegietsflächen zu Verfahrensbeginn zu bewerten. Im Konkreten war zur Weiterführung des Planverfahrens im Zusammenhang mit der Geltungsbereichsreduzierung eine Aktualisierung der Biotopkartierung 2016 mit Stand vor dem Abriss erforderlich, da die vorhandene Bewertung veraltet und somit für das weitere Planverfahren ungeeignet war. Der zu diesem Zeitpunkt vorhandene Zustand mit Gebäuden, Biotopbestand einschließlich vorhandener Bäume wurde als Grundlage der Eingriffsbewertung / Umweltprüfung aufgenommen. Der dokumentierte Bewertungszustand ist somit geeignet, die von der Planung ausgehenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft umfangreich und rechtssicher abzuleiten.

[9] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Der Abriss der Gebäude erfolgte im Zuge der Verkehrssicherung als bauvorbereitende Maßnahme. Es ist als vorgezogene Maßnahmen für das Bauprojekt zu betrachten. Die Abrissmaßnahmen können somit nicht bei der Eingriffsbewertung berücksichtigt werden.

[10] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Im Fachgutachten Umweltprüfung mit integrierter Eingriffsbewertung werden die Bewertungsansätze der einzelnen Schutzgüter einschließlich der Ansätze für die Berücksichtigung bestehender Baurechte umfangreich und nachvollziehbar aufgeführt. Im Umweltbericht wird nur eine Zusammenfassung der Bewertung aufgenommen, da ansonsten der Rahmen des Begründungstextes durch die Aufnahme sämtlicher Fachgutachten gesprengt werden würde. Da bestehende Baurechte bei der Eingriffsbewertung zu berücksichtigen sind, sind die ermittelten Abzüge gerechtfertigt. Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere erfolgt der Abzug für bereits vorliegendes Baurecht lediglich für die Biotopwerte. Die Wertkriterien Bäume, Vorkommen gefährdeter Arten, Vielfalt von Pflanzen- und Tierarten sowie Biotopverbund erfolgen keine Abzüge.

[11] Der Anregung konnte nicht gefolgt werden.

Durch Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Geltungsbereich des 9-56 VE kann die geplante Versiegelung nicht ausgeglichen werden. Durch eine externe Ersatzmaßnahme wird das Defizit reduziert.

Die Sicherung eines vollständigen Ausgleichs ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, die Eingriffsbewertung ist ein Belang, der Bestandteil des Abwägungsprozesses ist. Die Eingriffsbewertung wurde entsprechend der gesetzlichen Vorgaben abgearbeitet. Auf Grund der Flächensituation im Land Berlin ist ein Ausgleich von neu versiegelten Flächen im Verhältnis 1:1 nicht möglich.

Bei der Entscheidung über die Zurückstellung der Umweltbelange im Sinne eines vollständigen Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft wird berücksichtigt, dass das Wohnungsbauvorhaben auf einer ursprünglich als Gemeinbedarfsstandort vorgenutzten Fläche realisiert wird, die aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der bereits vorhandenen technischen und verkehrlichen Erschließung als integrierter Standort zu bezeichnen ist. Damit wird eine konsequente und nachhaltige Weiterentwicklung der Stadtstruktur verfolgt, dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen und sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Hinsichtlich des Schutzgutes Landschafts- und Stadtbild erfolgt durch die städtebauliche Neuordnung der brach gefallenen Siedlungsfläche eine Aufwertung.

[12] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-56 VE wurden umfangreiche Begrünungsmaßnahmen aufgenommen, die zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen, um den Eingriff in das Schutzgut Klima und somit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu minimieren.

[13] Der Anregung konnte nicht gefolgt werden.

Im Flächennutzungsplan wird in Ost-West-Richtung eine Grünfläche am äußersten südlichen Rand der Wohnbaufläche in symbolischer Breite als übergeordnete Grünverbindung zum Landschaftspark Rudow-Altglienicke dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gemäß Grundsatz AV FNP 11.6 ist die genaue Führung und Ausgestaltung der Grünzüge und ihre Sicherung in der verbindlichen Bauleitplanung (Festsetzung als Grünfläche oder auf andere geeignete Weise) aus der örtlichen Situation zu entwickeln. Entscheidend ist die Umsetzung des Planungsziels, eine funktionsfähige und möglichst öffentlich zugängliche Verbindung herzustellen.

Diese Zielstellung wurde in dem prämierten städtebaulichen Entwurf berücksichtigt. Dieser sieht zwischen dem Gehweg am Mohnweg und der geplanten Wohnbebauung eine auch öffentlich zugängliche und mit Spielplatzflächen gesäumte Freifläche vor, die von einer von Osten nach Westen führenden Wegeverbindung durchzogen wird. Der Vorhabenträger verpflichtet sich verbindlich im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 zur Umsetzung der Konzeption auf Grundlage einer mit dem Straßen- und Grünflächenamt abgestimmten Entwurfsplanung und zur Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit durch die Eintragung einer öffentlichen Baulast in das Baulastenverzeichnis von Berlin-Treptow. Dem o.g. Durchführungsvertrag wurde eine entsprechende Entwurfsplanung als Anlage 10 beigefügt.

Die Unterbrechung des Grünzugs durch die Freiflächen der Interkulturellen Gärten sowie durch die Bebauung und privaten Freiflächen auf den Grundstücken Ortolfstr. Nr. 107 und Mohnweg 3/5A stellen hinzunehmende städtebauliche Rahmenbedingungen dar, die eine kleinräumige Zäsur in der übergeordneten Grünverbindung bewirken, die jedoch nicht Folge des Vorhabens sind.

[14] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Die straßenbegleitende Baumreihe am Mohnweg befindet sich nicht im räumlichen Geltungsbereich des 9-56 VE.

Im Rahmen der Planung wird ein Baumerhalt vorhandener Bäume soweit als möglich gesichert bzw. die Pflanzung von 91 neuen Bäumen über Pflanzbindungen festgesetzt. Vorhandene geschützte Bäume sind über die BaumSchVoBln ohne eine Ausweisung der Einzelbaumstandorte im vorhabenbezogenen Bebauungsplan grundsätzlich geschützt. Ein Erhalt der Bäume ist im Zusammenhang mit der Umsetzung der Baumaßnahme mit Priorität zu prüfen. Sollte ein Erhalt eines Baumes wegen bestehender Baurechte nicht möglich sein, so ist ein Ausgleich für die Baumfällung vorzunehmen.

[15] Der Anregung konnte nicht gefolgt werden.

Die Futterpflanze des Sechsfleckwidderchens wird in die Dachbegrünung der Stellplatzanlagen für Fahrräder (333 m²) eingebracht. Diese verteilen sich diese über das gesamte Plangebiet. Die Maßnahme ist für einen Ausgleich geeignet.

Die Berechnung des Ausgleichs erfolgte gemäß des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Dort, wo ein natürlicher Bodenanschluss gegeben ist, werden

großkronige Bäume gepflanzt. Lediglich im Bereich der Tiefgaragen wird auf kleinkronige Bäume zurückgegriffen.

Die Ausweisung von Pflanzbindungsflächen zum Baumerhalt ist nicht erforderlich, da geschützte Einzelbäume bereits über die BaumSchVoBln geschützt sind und im Rahmen der Ausführungsplanung vorrangig ein Baumerhalt vor einer Fällung zu prüfen ist.

[16] Der Anregung konnte nicht gefolgt werden.

Der Bodenaustausch wird nur im Bereich der Pflasterflächen vorgesehen.

Die vorhandenen Grünstrukturen können bei der Realisierung des städtebaulichen Entwurfs nicht erhalten werden, da ein Erhalt dieser Strukturen mit dem geplanten Bebauungskonzept in Verbindung mit der verfolgten Planintention nicht vereinbar wäre.

[17] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

*Für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wurde ein Gutachten erarbeitet, das eine weitgehende Rückhaltung des Wassers im Plangebiet nachweist. Ein Retentionsdach wird nicht vorgesehen. Eine Einleitung in die Kanalisation wird die vorgegebene Menge von 10 l/s*ha nicht überschreiten. Die Verortung der Versickerungsmulden erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung unter Beachtung des erarbeiteten Entwässerungskonzeptes einschließlich vorhandener Bodenverhältnisse.*

[18] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Die Aussage in der Begründung wird dahingehend präzisiert, dass Mietergärten bzw. die mit Heckenpflanzungen eingefassten Terrassen überwiegend von den zwei großen Quartiersplätzen abgewandt sind. Dies wird mit dem halböffentlichen Nutzungscharakter der Quartiersplätze begründet.

[19] Der Anregung konnte nicht gefolgt werden.

Die ausgewiesenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind geeignet, die Beeinträchtigungen der Schutzgüter auszugleichen. Auf Grund vorhandener Fensterflächen bei der Gebäudeplanung ist eine Fassadenbegrünung nicht möglich, da keine großflächigen zusammenhängenden Fassadenflächen, die für eine Begrünung geeignet sind, vorhanden sind.

Auch Diversitätsdächer sind nicht Gegensand der Planung, da die Verwendung entsprechender Biotopelemente im Widerspruch zur geplanten Installation von Solaranlagen steht und zudem der erforderliche Ausgleich durch andere Maßnahmen gesichert werden kann.

20] Der Anregung konnte teilweise gefolgt werden.

Auf öffentlichen Straßen einschließlich darin vorhandener Wege kann keine Festsetzung zur Beleuchtungsart aufgenommen werden, da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist. Zur Berücksichtigung dieser Problematik auf den Vorhabenflächen des Wohnungsbaus wird im Umweltbericht eine Empfehlung zur insektenfreundlichen Gestaltung der Beleuchtungsanlagen im Kap. 2.5.2 Artenschutzrechtliche Bewertung aufgenommen.

[21] Der Anregung konnte nicht gefolgt werden.

Die versiegelten Flächenanteile wurden für das Kriterium natürliche Funktion des Bodens mit 0 Punkten bewertet.

Das Kriterium Naturnähe des Wasserhaushaltes wurde für die versiegelten Flächenanteile mit 0 Punkten bewertet.

Das Kriterium Kaltluftvolumenstrom ist gemäß der Karte Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom Klimamodell Berlin im FIS-Broker) einzuschätzen und zu bewerten. Das ist erfolgt. Eine Verbesserung wird durch die Entsiegelung der versiegelten Flächen erreicht.

Durch die Zurücknahme der Einfriedungen wird die Fläche des Parks erweitert und somit auch der (potenzielle) Lebensraum des Feldhasen.

Da die Fläche aktuell umfriedet ist, ist der Biotopverbund eingeschränkt. Mit Realisierung der Ersatzmaßnahme wird die Fläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nutzbar und reiht sich in den Biotopverbund ein.

Auch das Landschaftsbild erfährt die Entsiegelung und Nutzungsänderung eine Aufwertung.

Das Gebäude wurde im Vorfeld der zu realisierenden Ersatzmaßnahme durch das Bezirksamt abgerissen. Die so geschaffenen Grünbereiche wirken sich auf den bodennahen Kaltluftstrom sowie den Luftaustauch positiv aus.

Unter Nutzung der in Berlin empfohlenen Bewertungsmethodik wurde die Flächenaufwertung der planexternen Ausgleichsfläche fachlich korrekt durchgeführt. Eine Neuberechnung der Bilanzierung erfolgt demzufolge nicht.

[22] Der Anregung konnte nicht gefolgt werden.

Die Erfassung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten an Gebäuden erfolgte vor dem Abriss der Gebäude im Jahr 2016. Der Ersatz der Fledermausquartiere wird an den Neubauten vorgesehen. Dies wird im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 festgelegt.

Mit der gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundflächen, den geplanten Baumpflanzungen und der vorgesehenen Begrünung der Tiefgaragen, Dachflächen und Fahrradabstellanlagen wird eine Durchgrünung des räumlichen Geltungsbereichs erreicht.

[23] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Das Gutachten AVES et. al 2016 war Bestandteil der Auslegungsunterlagen und somit für jedermann im Rahmen der öffentlichen Auslegung einsehbar.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden artenschutzrechtliche Maßnahmen durch verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 gesichert. Eine andere Umsetzung der Maßnahmen ist nicht möglich, da auch mit den Bauumsetzungen Störungen für geschützte Arten verbunden sind.

[24] Der Anregung wurde gefolgt.

Im Begründungstext wurde das Einbringen von Hornklee als Futterpflanze für das Blutströpfchen als Ausgleichsmaßnahme aufgenommen.

[25] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Der Bodenaustausch im Bereich der Pflasterflächen dient der Versickerung, verbessert somit den Wasserrückhalt im Plangebiet und wirkt sich so mittelbar positiv auf der Mesoklima aus.

[26] Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Die Zahl der zu pflanzenden Bäume wird einheitlich mit „91“ angegeben.

[27] Der Anregung wurde bereits gefolgt.

Die Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wurde im Kap. 2.3 des Umweltberichtes dargelegt.

[28] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Regelungen zum Vogelschlag sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich. Auch ohne eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan besteht nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ein Tötungs- und Verletzungsverbot für besonders geschützte Tierarten. Hierzu gehören u. a. Vögel. Bei „signifikant erhöhtem Tötungs- und Verletzungsrisiko“ sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen geboten, weil sonst die Errichtung entsprechender Glasflächen unzulässig ist. Neubauten mit besonders vogelschlaggefährlichen Glaselementen dürften daher nach dem geltenden Artenschutzrecht ohnehin nicht ohne Vermeidungsmaßnahmen realisiert werden.

5) Natürliche oder juristische Person Nr. 5, 02.10.2022

[1] In allen Beurteilungen (z. Bsp. Umfeld, Verkehr, Schall) wurde das zwischenzeitlich im Bau befindliche Wohngebiet am Hassoweg nicht berücksichtigt.

[2] Aufgrund der kompakten Bauweise, mit der angesetzten Bauhöhe über 18 Meter, passt auch das Haus 1 nicht ins Umfeld. Kein Gebäude in der Ortolfstraße, weist eine solche kompakte geschlossene Bauhöhe auf.

Ich vermisse eine in der Höhe bauliche Abflachung der Gebäude hin zur Ortolfstraße. Auch hier grenzen ein- bis zweigeschossige Eigenheime an.

[3] Wie ist die Immissionsbelastung Licht für die gegenüberliegenden Häuser an den Ein-/Ausfahrten der Tiefgaragen. Wie wird eine Blendung (Scheinwerfer) durch ausfahrende Fahrzeuge aus der Tiefgarage vermieden?

[4] Die Schallausbreitung über den Rückhaltebecken in der Ortolfstraße wurde nicht speziell betrachtet. Hier ist schon jetzt eine Zunahme aufgrund eines Kindergartens spürbar, bestimmt auch messbar. Somit ist bei dem aufgeführten Baustil (mit offenen Balkonen zur Ortolfstraße), auch von dieser Seite mit einer deutlich höheren Lärmbelastung auszugehen.

[5] Bei dieser Menge von großen neu hinzugekommenen Wohngebieten in Altglienicke sehe ich eine soziale Durchmischung und Integration aller Bevölkerungsschichten eher kritisch. Die Lehre vom „Kosmosviertel“

Auswertung/Abwägung:

[1] Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Die verkehrlichen Auswirkungen des Wohnungsbauvorhabens östlich des Hassowegs wurden untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, durch das Bauvorhaben östlich des Hassowegs nur geringe Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und die Verkehrssituation im Umfeld des Plangebiets zu erwarten sind. Der Verkehrszustand bleibt weiterhin stabil und es kommt zu kurzen Wartezeiten. Auch die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vom 03.07.2020 haben weiterhin Bestand.

[2] Der Anregung konnte nicht gefolgt werden.

Der Kreuzungsbereich Ortolfstraße/Anne-Frank-Straße ist durch die 5-geschossigen Wohngebäude Ortolfstraße 93 und 95 und Anne-Frank-Straße 3 geprägt. Die Gebäudeoberkante des geplanten Gebäudes 1 liegt zwischen den Gebäudeoberkanten der beiden Bestandsgebäude. Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind demnach nicht zu erwarten.

[3] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Tiefgaragen sind ortsübliche Nutzungen. So befinden sich in dem direkt angrenzenden Wohnquartier in der Kunibertstraße eine Mehrzahl an Tiefgaragenausfahrten, die einer Wohnbebauung gegenüberliegen und sind daher gemäß § 906 Abs. 2 S. 1 BGB zu dulden.

[4] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind ausschließlich das Wohnen nicht störende Nutzungen zulässig. Die Verträglichkeit davon ausgehender Schallimmissionen gegenüber angrenzenden Wohnquartieren ist somit gewährleistet.

[5] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sind mindestens 30 % der zu realisierenden Wohngeschossfläche als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu realisieren und WBS-Berechtigten anzubieten. Die anderen 70 % des realisierten Wohnraums werden auf dem freien Mietmarkt angeboten. Die Vorhabenträgerin ist auf Grundlage der Kooperationsvereinbarung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften auch dazu verpflichtet, ausreichend Gewerberäume in den Neubauprojekten zu errichten, um eine Nutzungsvielfalt zu gewährleisten, die auch soziale Träger und Einrichtungen begünstigt, die das soziale Gefüge der Stadtteile stabilisiert. Gemäß Vorhabenplanungen ist die Kita im Kreuzungsbereich Anne-Frank-Straße/Ortolfstraße sowie gewerbliche Nutzungen am Mohnweg in den Erdgeschossen der Häuser 11 und 12 vorgesehen. Eine soziale Durchmischung und Integration aller Bevölkerungsschichten erfolgt somit im Rahmen der Vorhabenumsetzung.

6) Natürliche oder juristische Person Nr. 6, 02.10.2022

[1] Zu hohe 6-7 geschossige Wohnhäuser in einem Gebiet: ich zitiere "Altglienicke ist ruhig, und damit eher zum Wohnen als zum Weggehen geeignet. Bezeichnend sind vor allem Siedlungsbauten und Einfamilienhäuser" in die nun 7 Geschosser über 18 Meter entstehen sollen. Selbst das bestehende Haus von Stadt und Land in der Anne-Frank-Str. hat nur 5 Geschosse.

[2] an einer unübersichtlichen Ecke (mit jetzt schon viel Verkehr) Ortolfstr. Ecke - Anne-Frank-Str. soll ein 6 geschossiges Wohnhaus entstehen

[3] Verkehr wurde durch die Planung nicht beachtet, es gibt nur eine Buslinie 260 alle 10 bzw. 20 Minuten

[4] die angrenzenden Straßen (Zufahrt zu dem Wohngebiet) Anne-Frank-Straße, Nelkenweg, Mohnweg sind kleine Nebenstraßen und mit zwei neuen Wohnprojekten ca. 1.500 neue Mieter (aktuell im Bau Hassoweg von Stadt und Land) werden sie total überlastet sein.

Im Hassoweg befindlicher Bau von Stadt und Land wurde bei der Planung (Verkehr …) nicht beachtet.

[5] Ein im Hassoweg befindlicher Bau von Stadt und Land wurde bei der Planung (… soziales Umfeld) nicht beachtet.

soziales Umfeld wie Schule, Kindergarten (50 Plätze) ?

[6] Parkplätze? jeder Haushalt hat mindestens 1 Auto

[7] Tiefgaragenausfahrt auf einen stark belaufenen Gehweg (Bushaltestelle-Kinder die zur Schule laufen) Fahrradfahrer alles nicht beachtet

[8] brachliegende Flächen werden nicht begrünt, sondern großflächig betoniert

Auswertung/Abwägung:

[1] Der Anregung konnte nicht gefolgt werden.

Die geplante Bebauung übernimmt in Höhe und Bebauungstypologie eine vermittelnde Funktion zwischen der städtisch geprägten fünfgeschossigen blockrandartigen Bebauung nördlich der Anne-Frank-Straße, der drei- bis viergeschossigen Reihenhausbebauung und des dreigeschossigen Solitärs (Grundschule) südöstlich des Mohnwegs sowie der offenen ein- bis zweigeschossigen Einzelhausbebauung östlich des Nelkenwegs und südwestlich des Mohnwegs.

Aufgrund ihrer geringeren Geschosshöhen überschreiten die geplanten siebengeschossigen Baukörper die Traufoberkante der fünfgeschossigen Wohngebäude Anne-Frank-Straße 3 und 11 nur um 1,0 m.

Im südlichen Teilbereich sieht der Entwurf eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung im Übergang zu den Reihenhäusern und der Einfamilienhausbebauung vor.

[2] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung führte zu dem Ergebnis, dass grundsätzlich ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf für den Planfall gewährleistet werden kann. Trotz der Annahme einer ungünstigen Verkehrssituation wird der Verkehr durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr, den die Nutzungen des B-Plangebiets erzeugen, nicht zusätzlich beeinträchtigt.

[3] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet wird im Umweltverbund durch die Buslinie 260 entlang der Ortolfstraße erschlossen und im Nachtverkehr durch die Linie N60 ergänzt. Sie stellen die Verbindung nach Rudow im Westen mit Umsteigemöglichkeiten zur U-Bahn und nach Adlershof im Osten mit Umsteigemöglichkeiten zu Tram und S-Bahn her. Die Buslinie verkehrt im Tagesverlauf im 10-Minuten-Takt je Richtung.

Die Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV ist bei einer Haltestellenentfernung von kleiner 400 m nach den aktuellen Vorgaben des Nahverkehrsplans für Berlin gegeben.

[4] Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Die verkehrlichen Auswirkungen des Wohnungsbauvorhabens östlich des Hassowegs wurden untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, durch das Bauvorhaben östlich des Hassowegs nur geringe Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und die Verkehrssituation im Umfeld des Plangebiets zu erwarten sind. Der Verkehrszustand bleibt weiterhin stabil und es kommt zu kurzen Wartezeiten.

[5] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Der Planung liegen Bedarfsprognosen für Kita- und Grundschulplätze zugrunde.

Die Bedarfsprognose für Grundschulplätze basiert auf dem Monitoring der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, in dem die geplanten Bedarfe aus Wohnungsbauvorhaben aus dem Berliner Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) sowie weitere bedarfserhöhende Vorhaben in der Region (meist Nachverdichtung) enthalten sind. Hierzu zählen neben dem geplanten Vorhaben u. a. auch das Wohnungsbauvorhaben der Stadt und Land am Hassoweg.

Auch in der Bedarfsprognose des Bezirks für Kitaplätze wurden die planbedingten und die durch das Wohnbauvorhaben am Hassoweg erzeugten Mehrbedarfe mittels WoFIS berücksichtigt.

Der Vorhabenträger sieht die Errichtung einer Kindertagesstätte mit einer Kapazität für rd. 70 Plätze vor. Hierdurch trägt er nicht nur zur Deckung der Eigenbedarfe sondern auch zur Bedarfsdeckung in den benachbarten Quartieren bei.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger verbindlich im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 zur Übernahme der Kosten für die Schaffung von Grundschulplätzen entsprechend dem planbedingten Mehrbedarf am künftigen Standort Peenstraße/Usedomstraße.

[6] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Für das Plangebiet wird ein nachhaltiges Mobilitätskonzept und eine flächensparende Bauweise zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich angestrebt. Zugleich sollen durch das Wohnungsbauvorhaben angesichts des derzeit in Berlin vorhandenen Mangels an förderungsfähigem Wohnraum die am Standort vorhandenen Flächenpotentiale weitgehend ausgeschöpft werden. Das Mobilitätskonzept zielt darauf ab, die oben genannten Zielvorstellungen miteinander in Einklang zu bringen und hierbei die Anforderungen an die Anlagen des MIVs gering zu halten und im Gegenzug den Umweltverbund zu stärken, da für die Reduktion des maßgebenden Aufkommens im MIV vor allem der Ausbau des ÖPNV-Angebots zielführend ist.

Dies liegt darin begründet, dass Angebote für geteilte Mobilität im free floating Betrieb überwiegend nur innerhalb des S-Bahnrings zur Verfügung stehen. Auch der Betrieb einer Car-Sharing-Station zur Reduktion des Pkw-Besitzes im Bewohnerverkehr erweist sich im Berliner Außenbezirk Altglienicke als nicht zielführend, da das stationäre Angebot zwar gegebenenfalls den Pkw-Besitz und damit die Auslastung des öffentlichen Parkraums vermindert, jedoch das Verkehrsaufkommen, welches mit Kraftfahrzeugen generiert wird, nur geringfügig reduziert.

In Anbetracht der Herausforderungen der Verkehrswende und der Stärkung des Umweltverbundes wurde daher bei der Planung der Kapazitäten für den ruhenden Verkehr ein Fortschreiben der bestehenden Pkw-Motorisierung in den Planungsvorgaben nicht als zielführend gesehen. Die Soll-Werte, die die Ausstattung durch Stellplätze bestimmen, sollten sich grundsätzlich unterhalb der Ist-Werte einordnen.

Die Ist-Werte, die die bestehende Pkw-Motorisierung widerspiegeln, lassen sich u. a. dem Tabellenbericht zum Forschungsprojekt „Mobilität in Städten – SrV 2018“ in Berlin für Treptow-Köpenick entnehmen. Hieraus ergibt sich eine Pkw-Motorisierung von 0,8 Pkw je Haushalt. Dies würde bei 583 Wohnungen in einem Bedarf von 466 Stellplätzen resultieren.

Für das Vorhaben wurde jedoch aus den o. g. Erwägungen ein geringerer Stellplatzschlüssel von 0,45 Stellplätzen je Wohneinheit als Soll-Wert gewählt. Dieser wird mit den geplanten 250 ober- und unterirdischen Pkw-Stellplätzen – mit nunmehr 0,43 – dem Grunde nach erreicht.

Im Rahmen von Parkraumerhebungen konnte festgestellt werden, dass Parkplätze zur Aufnahme von Besucherverkehren im Umfeld des Plangebiets vorhanden sind und hier insbesondere im Mohnweg noch größere Reserven bestehen.

[7] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Bei der Ein- bzw. Ausfahrt aus der Tiefgarage ist mit querendem Fuß- und Radverkehr zu rechnen. Es ist daher darauf zu achten, dass ein Sichtdreieck von Bebauung freigehalten wird. Dies ist gegeben, da die angrenzende Bebauung im Zufahrtsbereich um mindestens rd. 3 m von der Grundstücksgrenze zurückspringt.

Auch eine waagerechte Aufstellfläche vor der Zufahrt auf die Fahrbahn ist hervorzuheben. Der B-Planentwurf berücksichtigt dies in Verbindung mit der vorgelegten Vorhabenplanung mit einer etwa 4 m langen Fläche zwischen Tiefgaragenrampe und Fahrbahn ausreichend.

[8] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Ein Eingriff in das Schutzgut Boden kann nicht vermieden werden. Im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Anteil an bebauten und versiegelten Flächen von derzeit planungsrechtlich zulässigen 30 % auf 60 % erhöht. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Neuversiegelung auf den Böden des alten Gebäude- und Wegebestands erfolgt oder auf Böden, die durch die Vornutzungen bereits stark anthropogen überprägt sind. In diesen Bereichen sind Beeinträchtigungen weniger gravierend als bei natürlichen oder anthropogen kaum veränderten Böden. Zudem erfolgt eine Sanierung der Schadstoffe im Plangebiet.

Als Maßnahmen der Minimierung von Eingriffen in den Boden werden Festsetzungen zur Begrünung von Dächern und Tiefgaragen, zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und zur Herstellung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau aufgenommen. Entlang des Mohnwegs wird eine öffentlich begehbare Freifläche mit Spielflächen festgesetzt.

Als externer Ausgleich des Eingriffs in den Boden erfolgt die Entsiegelung von 1.800 m² auf einer Ersatzfläche am Kurpark Dahlwitzer Landstraße.

Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von rd. 25 %.

Die Sicherung eines vollständigen Ausgleichs ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, die Eingriffsbewertung ist ein Belang, der Bestandteil des Abwägungsprozesses ist. Die Eingriffsbewertung wurde entsprechend der gesetzlichen Vorgaben abgearbeitet. Auf Grund der Flächensituation im Land Berlin ist ein Ausgleich von neu versiegelten Flächen im Verhältnis 1:1 nicht möglich.

Bei der Entscheidung über die Zurückstellung der Umweltbelange im Sinne eines vollständigen Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft wird berücksichtigt, dass das Wohnungsbauvorhaben auf einer ursprünglich als Gemeinbedarfsstandort vorgenutzten Fläche realisiert wird, die aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der bereits vorhandenen technischen und verkehrlichen Erschließung als integrierter Standort zu bezeichnen ist. Damit wird eine konsequente und nachhaltige Weiterentwicklung der Stadtstruktur verfolgt, dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen und sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Hinsichtlich des Schutzgutes Landschafts- und Stadtbild erfolgt durch die städtebauliche Neuordnung der brach gefallenen Siedlungsfläche eine Aufwertung.

7) Natürliche oder juristische Person Nr.7, 04.10.2022, 05.10.2022 und 07.10.2022

[1] Anzahl der Geschosse

Zur Verteilung der 14 Baukörper auf und deren Geschossanzahl liegt ein Gutachten von Dr. Szamatolski + Partner im Auftrag der HOWOGE vor. Im Punkt 2.4 Schutzgut/Landschaftsbild/Ortsbild steht, die Bauweise schließt jeweils an die im Umfeld bestehende Bebauung an.

Darin stimmt einiges nicht m. E.: an der Anne-Frank-Str. wurde die Zahl der Vollgeschosse mit VI und VII festgesetzt und der Baukörper im Osten mit 5 Geschossen (zum Nelkenweg).

Mit der Begründung, die abgerissene Schule hatte 6 Geschosse, m. E. hatte die Schule nur 4 Geschosse. Im Westen der Anne-Frank-Straße kommt ein Baukörper mit 6 Geschossen.

Zu den 2 Wohnhäusern in Richtung Ortolfstraße kommt ein Baukörper mit 6 Geschossen und am Mohnweg 3 Baukörper mit 4 Geschossen.

Am Mohnweg und Nelkenweg haben wir als gegenüber Einfamilienhäuser.

Gegenüber den geplanten Baukörpern in der Anne-Frank-Str. am Hassoweg war am 19.08.2022 Richtfest - dort entstehende auf 23400 m² 245 Wohnungen.

Die Baukörper haben 5 Geschosse und auf der Seite der Einfamilienhäuser in Richtung Wolfmarsteig/Nelkenweg 3 Geschosse und Einbeziehung Baumbestand.

Es ist festzustellen: bei älteren und gegenwärtigen Bauvorhaben in. Altglienicke in ähnlichem Umfeld, haben die Baukörper gegenüber Bereichen mit Einfamilienhäusern 3 bis 2,5 Geschosse. Gibt es Gründe, weshalb es nicht auch bei diesem Projekt so sein sollte – ich sehe keine!

Das würde bedeuten: 1 Baukörper im Osten (Nelkenweg) von 5 auf 3 Geschosse reduzieren, 3 Baukörper am Mohnweg mit 4 Geschossen gegenüber Einfamilienhäusern Korrektur auf 3 Geschosse, 2 Baukörper im Westen (Ortolfstr.) Korrektur von 6 auf 4 Geschosse. Die anderen Baukörper in der Anne-Frank-Straße mit 7 Geschossen werden reduziert auf 5 Geschosse, und die Baukörper mit 6 Geschossen auf 4 Geschosse.

Ich werde Fotos des Bauprojektes in Altglienicke als Mail zu dieser Stellungnahme schicken.

Am Hassoweg entstehen auf 23.400 m² 245 Wohnungen, bei der HOWOGE auf 29.000 m² 580 Wohnungen, d.h. bei der HOWOGE entstehen auf 24% mehr Fläche 136 % mehr Wohnungen.

Der Grund liegt in einer überzogenen Geschossanzahl bei den einzelnen Baukörpern. Und das ohne Rücksicht auf die vorhandene Fläche komplett beräumt wird und dadurch mehr Wohnungen entstehen. Das hat aber negative Auswirkungen auf Baumschutz, Klima, Naturschutz und auch eine weitere Verschlechterung des Ortsbildes/Siedlungsstruktur in Altglienicke.

[2] … m. E. hatte die Schule nur 4 Geschosse.

[3] Anzahl der Geschosse

Zur Verteilung der 14 Baukörper und deren Geschossanzahl im Punkt 2.4. Schutzgut/Landschaftsbild/Ortsbild liegt das Gutachten von Dr. Szamatolski und Partner im Auftrag der Howoge vor. Darin steht „die Bauweise schließt jeweils an die im Umfeld bestehende Bebauung an“. Da stimmt m.E. einiges nicht. An der Anne-Frank-Str. wurde die Zahl der Vollgeschosse mit 6 bis 7 festgesetzt (mit der Begründung, die abgerissene Schule hatte 6 Geschosse, m.E. hatte die Schule nur 4 Geschosse) und bei den Baukörpern im Osten mit 5 (Nelkenweg) und im Westen mit 6 (Ortolfstr.) festgesetzt.

Am Mohnweg sollen 3 Baukörper mit 4 Geschossen kommen - gegenüber befinden sich aber Einfamilienhäuser und 2 bestehende Wohnhäuser mit 3 Geschossen in Nähe zur Ortolfstr.

Wichtig festzustellen: bei mehreren abgeschlossenen bzw. aktuellen Bauvorhaben in Altglienicke (aktuelle Fotos einzelner Projekte kommen in einem Anhang dazu) haben die Baukörper gegenüber den Bereichen mit Einfamilienhäusern eine Anpassung mit maximal 3 Geschossen erfahren.

Gegenüber dem geplanten Baukörper mit 7 Geschossen in der Anne-Frank-Str. war am Hassoweg am 19.08.2022 Richtfest von Stadt und Land- an der A.-F-Str. hat der Baukörper 5 Geschosse und auf der Seite der Einfamilienhäuser in Richtung Wolfmarsteig 3 Geschosse.

Diese Anpassung muss auch bei dem geplanten Bauvorhaben erfolgen.

Das würde bedeuten: 1 Baukörper im Osten (Nelkenweg) von 5 auf 3 Geschosse. 3 Baukörper am Mohnweg von 4 Geschossen auf 3 Geschosse und die Baukörper an der Anne-Frank -Str. mit 7 Geschossen auf 5 Geschosse und die Baukörper mit 6 Geschossen auf 4 Geschosse.

Der Siedlungscharakter in Altglienicke würde mit solchen geplanten Baukörpern weiter negativ verändert. Ich habe einen Vergleich gemacht: Bauvorhaben Hassoweg 23.000 Quadratmeter mit 245 Wohnungen Bauvorhaben Anne-Frank-Str. 29.000 Quadratmeter mit 580 Wohnungen. Das heißt mit 26% mehr Fläche gegenüber dem Bau im Hassoweg werden aber 136% mehr Wohnungen geplant. Im Punkt Baumschutz komme ich darauf nochmals zurück.

[4] Einige Fotos dazu mit Erklärungen:

Zu Bauprojekten in Altglienicke bezüglich Anzahl Geschosse und Ortsbild:

1

2

3

- Foto 1: Wohnhaus mit 3 Geschossen Mohnweg
- Foto 2 und 3 Bauvorhaben Hassoweg (Richtfest 19.8.2022) mit 5 Geschosser an Ecke A.-Frank- Str.

4

5

6

- Foto 4: 3 Geschosser an Ortolfstr. zur Gagfahsiedlung, angepasst (90er-Jahre)
- Foto 5: Baukörper mit 3 Geschossen Hassoweg/Nelkenweg angepasst an Einfamilienhäusersiedlung
- Foto 6 Häuser mit 3 Geschossen Ortolfstr./Wolfmarsteig, Stadt und Land, seit 2020

7

8

9

- Foto 7: Wohnhäuser mit 3 Geschossen Schönefelder Chaussee angepasst an gegenüberliegende Siedlung
- Foto 8 Degewo, Baustelle Bohnsdorfer Weg, angepasster Bau gegenüber Einfamilienhäusersiedlung, (im Bau)
- Foto 9: Wohnhaus mit 3 Geschossen in Ortolfstr. an Gagfahsiedlung angepasst

[5] Baum- und Biotopschutz

Es ist doch befremdlich zu sehen, dass in der Planzeichnung Baum- und Biotopbereiche nicht gekennzeichnet sind. Auf dieser Fläche von 29.000 m² konnte sich in den letzten ca. 20 Jahren ein beachtlicher Bestand an Bäumen und Feldhecken entwickeln, was auf anderen bebauten Flächen in Altglienicke nicht der Fall war.

In Stellungnahmen und Gutachten wird festgestellt:
Anzahl geschützter Bäume 81
Ersatzpflanzung 91

Im Winter 2016/17 wurden 12 geschützte Bäume gefällt wegen Abriss Schule und Kita.

Es wird eingeschätzt, dass wegen des erforderlichen Ausgleichs des Geländes in der Eingriffsbilanzierung alle geschützten Bäume als Verlust berechnet werden. Diesen Geländeausgleich müssen Planer anders lösen! Beim Vergleich der Wertpunkte Baumbestand zur Ersatzpflanzung (Laubbäume mit mindestens 16 cm Stammumfang) ergibt sich ein Defizit von 69,6 Wertpunkten.

Es ist keine Kennzeichnung von Bäumen oder Feldhecken in den Unterlagen. Man muss davon ausgehen, dass die Fläche fast komplett beräumt wird.

In Abschnitt 2.2.6 Landschaftsbild / Ortsbild steht im Bebauungsplan: „eine Fläche von insgesamt ca. 25% der Gesamtanlage weist kaum positive orts- oder landschaftsprägende Merkmale auf.“ Das heißt aber auch: 75 % der Gesamtfläche haben positive Merkmale, deshalb steht auch in Punkt 2.2.6 „Bäume und Baumgruppen, Laubgebüsch und Hecken von ca. 23%“ d. h. aber auch die Einbeziehung dieser ca. 23 % wurde überhaupt nicht berücksichtigt in der Planung, außer: Entfernung und Ersatzpflanzungen.

Ich bin der Auffassung, bevor es zu Ersatzpflanzungen kommt, muss ein gesonderter Ortstermin mit Fachleiten zum Schutz der wertvollen Vegetation stattfinden.

Beispiele:

- Reihe von 11 Pappelbäumen mit einem Stammumfang von ca. 150 cm! Vom Mohnweg in Richtung Anne-Frank-Str. kurz vor den interkulturellen Gärten.
- Feldhecke von ca. 10 m Breite, 15-20 Jahre alt, von Erxlebenstr. Bis Tiburtiusstr.
- Hecke in Mittellage, von Erxlebenstr. Bis zu 2 Wohnhäuser Richtung Ortoflstr., ca. 5 m Breite, ca. 15-20 Jahre alt.

Ich schicke noch Fotos per Mail zum Bewuchs auf der Planfläche. Es ist völlig unverständlich, das bestimmte wertvolle Vegetationsteile überhaupt nicht im Plan festgehalten. Oder gibt es Festlegungen, Hauptsache Wohnungen – alles andere ist egal? Aber Naturschutz, Klima u. a. sind genauso wichtig! Auch die Anliegen der Anwohner und natürlich auch das Ortsbild. Oder? Diese Feldhecken dort, die im Biotopverbund untereinander stehen, sehe ich als sehr wertvoll an, auch ausgesuchte Einzelbäume sind zu erhalten.

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. Hier sehe in Bauplan sehr starke Defizite, die vor Beschluss zu korrigieren sind. Nach der Hitze und Trockenheit in diesem Jahr (2022) machen die Baumflächen, Einzelbäume und Heckenbereiche einen sehr vitalen Eindruck – betrifft die gesamte Fläche von 29.000 m²! Das kann doch nicht alles abgeräumt werden! Oder? Welche Gründe?

[6] Die vom Senat veröffentlichen Zahlen für 2021 für Treptow-Köpenick:
Grünanlagen: 950 Bäume entfernt – 42 Neupflanzungen
Straßenbäume: 749 Bäume gefällt – 574 Neupflanzungen
Auch 2022 wird mit einem Defizit gerechnet.

Der Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau hat im April 2022 eine repräsentativ Forsa Umfrage im Auftrag „Grün in der Stadt“ durchführen lassen in Metropolen mit folgendem Ergebnis: Für die Bewertung des Pflegezustandes in öffentlichen Grünanlagen ist Berlin mit deutlich Abstand Schlusslicht – 33%. Jeder Dritter Berliner ist in Berlin unzufrieden mit dem Pflegezustand des öffentlichen Grüns (in Leipzig 9 %).

Jetzt kann die Politik doch an diesem Projekt zeigen, dass Grün in Form von wertvollem Baumbestand und Hecken in der Bauplanung und Umsetzung mehr Aufmerksamkeit erhält, als nur auf Ersatzpflanzungen zu setzen, auch zum Wohl des Klimas für uns alle!

Es geht nicht in erster Linie darum, als Bezirk in Berlin nur Richtung erster Platz bei fertiggestellten Wohnungen zu schauen!

[7] Baum - und Biotopschutz

Es ist doch befremdlich zu sehen, dass in der Planzeichnung keine Bereiche mit Baum - und Biotopschutz gekennzeichnet sind. Auf dieser vorgesehenen Fläche von 29000 Quadratmetern konnte sich in den letzten mehr als 20 Jahren ein beachtlicher Bestand an Bäumen und Feldhecken entwickeln, was auf anderen Bauflächen in Altglienicke kaum der Fall war.

Im Anhang werde ich auch dazu Fotos vom 1.10.2022 übersenden. Was besonders in Zeiten des Klimawandels und der Hitze und Dürre 2022 auffällt- dieser Pflanzenbestand auf der dortigen Fläche sieht sehr vital aus, ich kann keine Abgänge erkennen.

In den Stellungnahmen und Gutachten steht:
Anzahl geschützter Bäume 81
(Im Winter 2016/2017 wurden 12 geschützte Bäume gefällt wegen Gebäudeabriss.
Ersatzpflanzungen 91 Bäume.

Es wird eingeschätzt, dass wegen des erforderlichen Geländeausgleichs in der Eingriffsbilanzierung alle geschützten Bäume als Verlust berechnet werden. Beim Vergleich der Wertpunkte von Baumbestand zur Ersatzpflanzung (Laubbäume mit mind. 16 cm Stammumfang) ergibt sich ein Defizit von minus 69,6 Wertpunkten!

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. In den ausgelegten Unterlagen habe ich keine Belege und Hinweise zum Schutz der vorhandenen Vegetation gefunden! Laut Gesetzeslage gibt es auch keine geschützten Biotope dort – die vorhandenen Mehrjährigen Feldhecken stellen für mich aber in deren Qualität geschützte Biotope dar.

Beispiel:

- eine gemischte mehrjährige Feldhecke ca. 10 m Breite die neben dem Gehweg am Mohnweg von Erxlebenstr. bis Tiburtiusstr. durchgängig verläuft.
- Reihe von 11 Pappelbäumen mit einem Stammumfang von ca. 150cm! (Bei einer vorgesehenen Ausgleichspflanzung nur einem Stammumfang von mind. 16 cm!) Feldhecke in Mittellage ca. 5 m Breite am Mohnweg von Erxlebenstr. bis zu 2 Häusern in Richtung Ortolfstr.
- es gibt auch schützenswerte Einzelbäume.

Ich kann mir nicht vorstellen, dass Architekten diese Bestandteile nicht mit einplanen können.

Meine Frage, gibt es Vorgaben im Bezirk, dass nur leergeräumte Bauflächen gut für den Wohnungsbau sind, um viele Wohnungen auf der Fläche zu bauen, damit der Bezirk den 1. Platz bei neufertiggestellten Wohnungen in Berlin hält.

Nicht nur Masse, sondern Klimaschutz, Naturschutz, Ortsbild und Qualität der Bauten wie z.B. angepasste Anzahl der Geschosse sind wichtiger denn je. Die Lösung für den Baumschutz und die Natur erscheint an diesem Bauprojekt nur in Form von Ersatzpflanzungen.

Aber, im Punkt 2.2.6. Landschaftsbild /Ortsbild steht im Bebauungsplan: „eine Fläche von insgesamt ca. 25% der Gesamtanlage weist keine positiven Orts - oder landschaftsprägenden Merkmale auf. Heißt aber auch 75% der Gesamtfläche haben positive Merkmale, deshalb dort auch „Bäume und Baumgruppen, Laubgebüsche und Hecken mit ca. 23%“. D.h. aber auch, die Einbeziehung dieser ca. 23% erfolgte nicht in die Planung außer Entfernung und Ausgleichsmaßnahmen.

Das ist bei diesem Anteil an wertvoller Vegetation nicht akzeptabel und muss korrigiert werden, vielleicht durch einen Ortstermin von Fachleuten vor Ort.

[8] Der Senat veröffentlichte Zahlen für 2021: Bezirk Treptow -Köpenick
Grünanlagen: 950 Bäume entfernt - 42 Neupflanzungen
Straßenbäume: 749 Bäume gefällt - 574 Neupflanzungen

Der Bundesverband Garten -, Landschafts- und Sportplatzbau hat im April 2022 eine repräsentative Forsa Umfrage im Auftrag Grün in der Stadt durchführen lassen in Metropolen mit folgenden Ergebnis: für die Bewertung des Pflegezustandes der Grünanlagen ist Berlin mit deutlichen Abstand Schlusslicht. 33 % sind mit dem Pflegezustand unzufrieden- in Leipzig sind es nur 9%!

Jetzt kann die Politik doch an diesem Projekt zeigen, dass Grün in Form von wertvollen Baum- und Biotopbestand in der Bauplanung mehr Aufmerksamkeit erhält.

[9] Fotos zu Baum- und Feldhecken auf der geplanten Fläche:

10

11

12

13

14

- Fotos 10-14: verschiedene wertvolle Feldheckenbestände die fast wie in einem Biotopverbund sich entwickelt haben.

15

16

- Foto 15: Reihe von 11 Pappelbäumen mit einem Stammumfang von ca. 150cm
- Foto 16: Gesamtansicht eines Teils der Vegetationsflächen auf der Baufläche Mohnweg/ Erxlebenstr.

[10] Noch eine Bemerkung: es ist schon merkwürdig, wenn man in der Besonnungsstudie liest, der Schwerpunkt ist die Einhaltung der Mindestbesonnungsdauer von 2 h zur Tagundnachtgleiche (DIN 5034-1). 95 % der Wohnungen mit Balkon erfüllen diese Mindestanforderung, aber auch 5 % nicht! M.E muss es auch vor allem um Qualität und nicht um Masse gehen, die Wohnhäuser werden Jahrzehnte stehen.

Von optimalen Anforderungen redet in der Planung wohl niemand mehr.

[11] Eine kurze Anmerkung zur Versickerungsstudie bei Regen. Starkregenereignisse nehmen ja stark zu, auch schon einige Male hier in Altglienicke erlebt.

In der Studie geht man davon aus, dass bei solchen extremen Ereignissen ein Teil in das Regenrückhaltebecken in der Ortolfstr. eingeleitet werden kann. Scheint keiner der Planer zu wissen, es ist seit Jahren nicht mehr in Funktion!

[12] Ich möchte eine Bemerkung als Nachtrag zu meiner Stellungnahme einreichen.

Ich hatte noch ein Gespräch mit einem älteren Anwohner können führen können, für mich als Bestätigung, dass ich mich richtig erinnert habe.

Es betrifft insbesondere 2 Wohnhäuser in der Anne-Frank-Str. zwischen Hassoweg und Ortolfstr. mit ca. 5 Geschossen und sehr extremen schrägen Dach - die gegenüber den geplanten Baukörpern stehen. Der Bau dieser Gebäude begann noch vor der Wende 1989. Es war ein sogenannter „Stasi Bau“, eine Baustelle die mit Sicherheitszäunen komplett abgeriegelt war, weil dort täglich Häftlinge auf der Baustelle eingesetzt waren. Die Baustelle war nach der Wende eine Zeitlang stillgelegt und dann wurden Geschosse abgetragen und diese eigenartige Dachschräge gesetzt.

Ich hoffe doch sehr, dass diese eigenwillige Notlösung nach der Wende nicht als Vorbild für die Anzahl von 6 und 7 Geschossen für einige der geplanten Baukörper an der Anne-Frank-Str. von den Planern angesehen wird.

Das ist meine Bemerkung zur Geschichte der vorhandenen Bauten, die vielleicht nicht mehr so richtig bekannt ist.

Auswertung/Abwägung:

[1] Der Anregung konnte nicht gefolgt werden.

Eine Reduktion der Geschosse in der angeregten Art und Weise, würde zu einem Verlust von rd. 18.000 m² Geschossfläche führen. Dies entspräche einem Verzicht der Schaffung von rd. 180 Wohnungen.

Wie bereits in der Begründung dargelegt, soll durch die Planung auf einer brachliegenden Fläche der hohen Nachfrage insbesondere nach mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im Rahmen der Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Bei einer hohen Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen kann die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden und somit sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die im Vergleich geringere Ausnutzung von Grund und Boden im Bauvorhaben Hassoweg liegt darin begründet, dass dieses auf Grundlage von § 34 BauGB genehmigt worden ist (unbeplanter Innenbereich) und hier keine vergleichbaren Möglichkeiten der planerischen Bewältigung und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft gegeben sind.

Durch die Planung soll ein städtebaulicher Entwurf umgesetzt werden, der im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens durch eine Prüfkommissionen ausgewählt worden ist. Der städtebauliche Entwurf, der zugleich die Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bildet, sieht eine Wohnbebauung mit vier- und fünfgeschossigen Einzelbaukörpern im südlichen Teilgebiet sowie fünf-, sechs- und siebengeschossigen Einzelbaukörpern im nördlichen Teilgebiet vor.

Die geplante Bebauung übernimmt in Höhe und Bebauungstypologie eine vermittelnde Funktion zwischen der städtisch geprägten fünfgeschossigen blockrandartigen Bebauung nördlich der Anne-Frank-Straße, der drei- bis viergeschossigen Reihenhausbebauung und des dreigeschossigen Solitärs (Grundschule) südöstlich des Mohnwegs, sowie der offenen ein- bis zweigeschossigen Einzelhausbebauung östlich des Nelkenwegs und südwestlich des Mohnwegs.

Aufgrund ihrer geringeren Geschosshöhen überschreiten die geplanten siebengeschossigen Baukörper die Traufoberkante der fünfgeschossigen Wohngebäude nördlich der Anne-Frank-Straße nur 1,0 m. In Anbetracht der abgestuften Geschossigkeit im Plangebiet von 5-7 bis vorwiegend 4 Geschossen bildet das Wohngebiet einen Übergangsbereich von der Großformbebauung im Norden zur Einzel- und Reihenhausbebauung im weiteren Umfeld.

[2] Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Die ehemalige Anne-Frank-Schule hatte vier Geschosse. Die Angabe wird im Umweltbericht korrigiert.

[3] Verweis auf Abwägungspunkt 1

[4] Verweis auf Abwägungspunkt 1

[5] Der Anregung konnte nicht gefolgt werden.

Die Eingriffsbewertung einschließlich der Bewertung der Baumverluste wurden gemäß Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Berlin bilanziert.

Neu zu pflanzende Bäume werden geringer bewertet. Bei der Realisierung des städtebaulichen Konzeptes gehen Bäume verloren. Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden umfangeiche Maßnahmen in das Planverfahren aufgenommen. Weitere Maßnahmen sind innerhalb des Plangebietes nicht möglich, da dann eine Umsetzung des verfolgten städtebaulichen Planungskonzeptes in Frage gestellt werden würde.

Gemäß Vermeidungsgebot sind auch Baumfällungen zu vermeiden, auch wenn es dazu keine Festsetzung im Bebauungsplan gibt. Alle geschützten Bäume sind über die BaumSchVoBln geschützt, ein Erhalt dieser Bäume ist im Zusammenhang mit der Planumsetzung vorrangig zu prüfen. Kann ein Erhalt der Bäume nicht erfolgen, so ist der Verlust auszugleichen. Dafür liegt in der Eingriffsbilanzierung bereits eine Bewertung vor.

Der Verlust von Gehölzbiotopen wurde in der Eingriffsbewertung bilanziert. Mit der gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen werden neue Grünstrukturen geschaffen. Zusätzlich werden im Bereich der Ersatzmaßnahme gärtnerisch gestaltete Flächen neu geschaffen.

Die Umweltprüfung einschließlich Eingriffsbewertung ist unter Beachtung rechtlicher Rahmenvorgaben korrekt abgearbeitet worden.

[6] Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zu den Straßenbäumen, zum Pflegezustand der Grünflächen und zu den Wünschen an die Politik betreffen nicht das Planverfahren und sind somit kein bebauungsplanrelevanter Belang.

[7] Der Anregung konnte nicht gefolgt werden.

Vorhandene geschützte Bäume sind grundsätzlich über die BaumSchVoBln geschützt, ein Erhalt der Bäume ist auch ohne eine Bebauungsplanfestsetzung möglich und prioritär bei der Vorhabenumsetzung zu prüfen. Sollte ein Baumerhalt wegen geltender Planungsrechte nicht möglich sein, so ist ein Ausgleich für zu fällende Bäume vorzunehmen. Dieser wird im Rahmen der Eingriffsbewertung ermittelt.

Ein Erhalt der Pappelreihe wurde innerhalb des Planverfahrens mit dem Ergebnis geprüft, dass ein Erhalt dieser Baumreihe auf Grund des vorhandenen Baumzustands in Verbindung mit den geplanten Baumaßnahmen aus fachlichen Gründen nicht sinnvoll ist.

Eine Ausweisung von großflächigen Pflanzbindungsflächen würde dem verfolgten städtebaulichen Konzept und der Planintention entgegenstehen und wäre nur in Verbindung mit einer Reduzierung der geplanten Baumasse und somit mit der geplanten Wohnungsanzahl umsetzbar. Im Zusammenhang mit der Erforderlichkeit zur Schaffung von Wohnraum im Land Berlin wird dieses Ziel im Rahmen des Gesamtabwägungsprozesses nicht weiterverfolgt.

Der vorhandene Gehölzbestand weist nicht die für gesetzlich geschützte Feldhecken definierte Schutzkriterien auf. Da auch keine weiteren geschützten Biotope ermittelt wurden, befinden sich im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope.

Die Bewertung der geschützten Bäume erfolgt im Planverfahren nicht auf Grundlage der BaumSchVoBln, sondern ist Bestandteil der Gesamtausgleichsbewertung. Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen in das Planverfahren aufgenommen, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger verbindlich im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 verpflichtet hat.

[8] Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zu den Straßenbäumen, zum Pflegezustand der Grünflächen und zu den Wünschen an die Politik betreffen nicht das Planverfahren und sind somit kein bebauungsplanrelevanter Belang.

[9] Verweis auf die Abwägungspunkte 4 und 6

[10] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Es wurde festgestellt, dass 5 % der geplanten Wohneinheiten eine geminderte Besonnung von weniger als 2 Stunden zur Tagundnachtgleiche bzw. 1 Stunde am Winterstichtag aufweisen.

Die Beurteilung der direkten Besonnung ist nur ein Kriterium der DIN 5034-1, welches auf eine gute Belichtungssituation abzielt. Ein anderes Kriterium stellt die Sichtverbindung nach außen und ein ausreichender Helligkeitseindruck dar.

Für die Wohneinheiten, die eine geminderte Besonnung von weniger als 2 Stunden zur Tagundnachtgleiche bzw. 1 Stunde am Winterstichtag aufweisen, wurde jeweils eine Tageslichtuntersuchung durchgeführt. Diese führte zum Ergebnis, dass eine ausreichende Helligkeit in den Räumen gewährleistet werden kann. In der DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ werden Mindestfenstergrößen in Abhängigkeit von der Raumgröße definiert, bei denen von einer ausreichenden Sichtverbindung nach außen bzw. einem ausreichenden Helligkeitseindruck mit Tageslicht durch diffus gestreutes Sonnenlicht ausgegangen werden kann. Diese Bedingungen werden bei Betrachtung der Grundrisse der entsprechenden Wohneinheiten nachweislich erfüllt.

[11] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Entgegen der Aussagen in der Stellungnahme wird in der Studie nicht vorausgesetzt, dass bei Starkregenereignissen ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers in das Regenrückhaltebecken in der Ortolfstraße eingeleitet werden kann.

Der für die drei Varianten geführte Überflutungsnachweis weist ein ausreichendes Rückhaltevolumen über Stauraumkanäle und/oder Versickerungsrigolen innerhalb des Vorhabengrundstücks nach, so dass das Überflutungsvolumen schadlos auf der Oberfläche zurückgehalten werden kann.

[12] Kenntnisnahme

8) Natürliche oder juristische Person Nr. 8, 04.10.2022

[1] Frage: Welche Art der Entwässerung bzw. Variante ist verbindlich?

Quellenangabe zu Entwässerung

Der Dörferblick/ Der Kiezblick Nr. 308(320)234 August 2022 29./20. Jahrgang

Bald Baubeginn an der Anne-Frank-Str. in Altglienicke für 583 neue Wohnungen

10 = Zehn Varianten Regenwasserentwässerungskonzept werden aufgeführt

„Für die ökologische Integration des Neubauvorhabens sollten sämtliche Dächer intensiv begrünt und das anfallende Regenwasser vor Ort versickert werden. (Zoomarchitekten)

Pkt. 7 Regenwasser Entwässerungskonzept für den vorhabenbezogenen B-Plan 9-56 VE „Anne-Frank Straße". In Berlin-Treptow-Köpenick Februar 2021(12.02.21) von Müller Kalchreuth Nr. 1 Variante

Abbildung 3.2. Kanalnetz und Vorfluter Regenwasserkanalnetz

Variante 1 Vl: Frage Welche Variante ist die Verbindliche V-3?

[2] Variante 2 V2

Rigolen zur Versickerung auf dem Gelände wären gut !?

[3] Verkehrskonzept im Detail

„Stauecke" an Einfahrt TG Haus I Bushaltestelle Stau vorprogrammiert, da an Kreuzungsbereich /Einfahrt Ortolfstr./ A. Frank Str.

Denn alle fahren zur gleichen Zeit oder kommen von Arbeit (Stoßzeiten/ Hauptverkehrszeiten so 6-8 h und 26-28 Uhr)

Diese Ecke (Kreuzung) wird zum Unfallschwerpunkt, ist nicht sicher für Fußgänger, Busverkehr, KITA-Kinder, auch nicht einsehbar kein freies Blickfeld, Ecke Ballungsschwerpunkt, der stark frequentiert wird und planmäßig zum Stau führt.

Busfahrer gezwungen zu Schlengel-/ Slalomfahrten parkender oder haltender KFZ und Lieferdienste, Anwohner die ein Entladevorgang/Paketdienst praktizieren begegnen sich, Autofluss wird künstlich verstopft. Verkehrsspitzen, rushhour, Berufsverkehr

[4] Radwege nicht angegeben und zu finden im Verkehrswegeplan?

Pkt. 2.21 Verkehrstechnische Untersuchung Erschließung für den Fuß - und Radverkehr

Entlang der Ortolfstraße befindet sich in östlicher ... A. F Str. nicht weitergeführt wird.

Entlang der verbleibenden Straßen keine gesonderte an Wegen für den Radverkehr vorgesehen.

Abbildung 2-2 Bild „Radweg" i- östlichen Seitenraum der Ortolfstraße (Blickrichtung Nord-Ost)

Keine Radwege, da keine Beschilderung lt. Straßenverkehrsordnung

Außerdem stehen Verkehrszeichen mitten auf Wegstrecke

[5] Erschließung Bus

Konsequenz kein Halte- und Parkzone

Verkehrszählung und Datenerhebung teilweise von 2012 / 2018 jetzt neue Situation und Verkehrsaufkommen, da zahlreiche neue Wohnungsbaugebiete in unmittelbarer Nähe entstanden mit hunderten neuen Wohnungen

Wie Ortolfstraße Wohnquartier (Wegedornstraß Ecke Schönefeder Chaussee vor 3 Jahren von BU Ed. Züblin

Baugebiet Kasperstraße von NCC-Siab /BONAVA

weitere neue Baugebiete im Bohnsdorfer Weg sowie BV „Zaunkönig" in Germanen /Normannenstraße vom BU. Krüger

Neues Wohngebiet 1. BA von Zoomarchitekten Nelke Str." Am Heizhaus von MIB-Märkische Ing. Bau Wriezen

Tangente vom Wohn und Schlafort zur m ÖNV Rudow- Center /City Berlin

Somit Prognosen nicht realistisch, nicht in Studie einbezogen, da Altglienicke schon 1000 Wohnungen dazu gekommen sind.

Es wird mit überholten, veralteten Zahlen, Annahmen und Prognosen argumentiert.

[6] Nummerierung im Bebauungsplan erscheint mir nicht logisch

Logisch wäre, dass mit Haus Nr. 2 angefangen wird zu zählen an der Ecke der A-Frank Str. der neu zu errichtenden noch zu bauenden Häuser

Lt. Bebauungsplan gilt Nummer Sechs 6

Die ungeraden Zahlen sind an den vorhandenen schon errichteten Häusern der Anne-Franke-Straße vergeben

[7] Ausstellung Bürgerbeteiligung:

Gut informiert durch z. B. durch Zeitung Berliner Woche Tr.-Kö., aber m. E. sehr kurzer Bürgerbeteiligungszeitraum für Ausstellung mit 1,5 Wochen (weniger Wochenende und Feiertag)

Keine Schreibmittel ausgelegt Bleistifte vor Ort, kein Postkasteneinwurf.

[8] Statement und Grundeinstellung:

Keine Blockadehaltung, Gestaltung statt Blockade durch uns als Anwohner, die Veränderung möchten

Niederschwelliges Angebot zur Beteiligung und kein schlechtes Beispiel von Kommunalpolitik

[9] Keine Ansprechpartner bei der Auslegung des Projektes, lediglich Telefon 3 Etage Frau

[10] keine öffentliche Veranstaltung

[11] Für funktionierende, verlässliche Infrastruktur am Quartier ist Voraussetzung

Bürger/*in die sich einbringen wollen ..die vor Ort wohnen

[12] Fehlende bzw. zu kleine Nahversorgung

(Waren, Dienstleistungen, Gesundheitsversorgung, Einkaufsmöglichkeiten die für ältere Bürger die fußläufig erreichbar sind, Ärztehaus/Polyklinik),

[13] sehr kurze Zeit und Bekanntgabe in Zeitung zum Beispiel. Dörferblick / die Woche /. mag sein

Veröffentlicht im Amtsblatt, aber welcher Normalbürger bezieht und bekommt das schon per Briefpost

Bürgerbeteiligung und gelebte Demokratie im Kiez sieht meines Erachtens ein wenig anders aus.

Es gab für die unmittelbaren Anwohner/Kiezbewohner zu den aktuellen VE Verfahren/Pläne keine Information per Infobox, Haus-/ Postmitteilung oder Vermieterinfo Wall, Aushang

Es geht nur mit dem Bürger und Anwohner

[14] Wohnungen zur Sicherung des Grundbedürfnisses des Menschen auf Wohnen und bei der gegenwärtigen Situation seit 10 Jahren Mangel.

Wohnungen werden dringend gebraucht.

[15] Dieses Bauvorhaben dümpelt schon seit 10 Jahren in den Gremien und Akten.

[16] So sollte ursprünglich die Bebauung am Heizwerk ausgeschlossen und verboten werden, auf Grund der Emissionswerte

[17] Statement und Grundeinstellung:

Keine Blockadehaltung, Gestaltung statt Blockade durch uns als Anwohner, die Veränderung möchten!

Auswertung/Abwägung:

[1] Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Die Varianten 1-3 des Entwässerungskonzeptes dienen dem Nachweis für die grundsätzliche Machbarkeit der Entwässerung des Vorhabengrundstücks. Diese wurde für alle drei Varianten belegt. Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz II B und II D teilte in ihrer Stellungnahme vom 22.01.2021 mit, dass das vorliegende Entwässerungskonzept grundsätzlich plausibel ist.

Durch den Vorhabenträger erfolgte auf Grundlage der drei Grundvarianten eine Fortschreibung und Vertiefung. Es wurden drei Lagepläne mit Darstellung der Regenwassergrundleitungen, Lichtschachtgrundleitungen und Mulden erarbeitet sowie um Bemaßungen und Schnitte der Mulden ergänzt. Diese waren ebenfalls Bestandteil der Auslegungsunterlagen.

In die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Hinweis auf die Vertiefung der Entwässerungskonzeption aufgenommen. Die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes ist verbindlich im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 geregelt.

[2] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Vertiefung der Entwässerungskonzeption wurde ein Lageplan mit Darstellung von Muldenflächen erstellt. In diesem sind eine Vielzahl von Versickerungsmulden mit einer Tiefe von 10 cm dargestellt. Darüber hinaus sind Anstauflächen dargestellt, die als Versickerungsmulden ausgebildet werden können. In den Bereichen über der Tiefgarage sind Anstauflächen dargestellt, die in Verbindung mit Retentionsboxen anfallendes Regenwasser zurückhalten können. Der Vorhabenträger verpflichtet sich verbindlich im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 zur Umsetzung der Entwässerungskonzeption.

[3] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Nach tageszeitlicher und räumlicher Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ergibt die Leistungsfähigkeitsuntersuchung der Spitzenstunde am Vormittag und am Nachmittag unter der Prognosebelastung, dass auch an dem für die Tiefgaragenerschließung relevanten Knotenpunkt KP 1 grundsätzlich ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet werden kann. Trotz der Annahme einer eher ungünstigen Verkehrssituation wird der Verkehr durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr, den das Vorhaben erzeugt, nicht maßgeblich beeinträchtigt.

Für die Knotenströme aller Knotenpunkte ergeben sich in den Spitzenstunden sehr kurze Wartezeiten und es bestehen weitere Kapazitätsreserven.

[4] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Der Mohn- und Nelkenweg und die Anne-Frank-Straße sind untergeordnete Erschließungsstraßen, in denen der Radverkehr auf künftig auf der Fahrbahn geführt werden kann. Entlang der Ortolfstraße befindet sich bereits entlang der Ostseite an das Vorhabengrundstück angrenzend ein Radweg. Da eine Fortführung des Radweges entlang der Ortolfstraße in nördlicher Richtung aufgrund des Straßenquerschnittes nicht möglich ist, ist eine Aufweitung des Fuß- und Radweges südlich der Anne-Frank-Straße auf Kosten privater Grundstücksflächen keine zielführende und angemessene Maßnahme zur Verbesserung der Radwegeerschließung. Entscheidungen über die geeignete Lage der Beschilderung sind Bestandteil verkehrsrechtlicher Anordnungen.

Mit der Sicherung einer über das künftige Wohngrundstück führenden öffentlich nutzbaren Radwegeverbindung zwischen Anne-Frank-Straße und Mohnweg wird dagegen eine deutliche Verbesserung der Erschließungssituation für die das Plangebiet umgebenden Wohnquartiere und den Grundschulstandort erreicht.

[5] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich außerhalb der Halte- und Parkzone der Buslinie entlang der Ortolfstraße. Die Zunahme des MIV durch weitere Wohnungsbauvorhaben wurde in der Verkehrsprognose 2030 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin berücksichtigt. Diese ist in die verkehrliche Untersuchung eingeflossen. Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung führte zu dem Ergebnis, dass die Knotenströme aller Knotenpunkte in den Spitzenstunden sehr kurze Wartezeiten ergeben und weitere Kapazitätsreserven bestehen.

Unabhängig davon wurden die verkehrlichen Auswirkungen von Wohnungsneubauvorhaben in unmittelbarer Umgebung nochmals gesondert untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch das Wohnungsbauvorhaben östlich des Hassowegs nur geringe Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und die Verkehrssituation im Umfeld des Plangebiets zu erwarten sind. Der Verkehrszustand bleibt weiterhin stabil und es kommt zu kurzen Wartezeiten.

Das vergleichsweise noch nahegelegene Bauvorhaben zwischen Wegedornstraße und dem Bohnsdorfer Weg hat keine verkehrlichen Auswirkungen auf das Plangebiet, da sich kein nennenswerter Anteil der Verkehre aus diesem Vorhaben in Richtung der Ortolfstraße verteilt, sondern der Verkehr zum Großteil über die Wegedornstraße in Richtung Norden abfließt. Von möglichen Auswirkungen das Plangebiet betreffend ist daher nicht auszugehen.

Für die sonstigen genannten Neubauvorhaben, die deutlich weiter von dem Plangebiet entfernt sind, können verkehrliche Auswirkungen ebenfalls ausgeschlossen werden.

[6] Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Nummerierung der Gebäude bezieht sich auf den der Vorhabenplanung zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf. Die Hausnummernvergabe erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Planung.

[7] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen wurden für einen Zeitraum von 31 Tagen vom 5. September bis 5. Oktober öffentlich ausgelegt und zeitgleich in das Internet eingestellt. Dies entspricht dem gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB erforderlichen Mindestzeitraum von einem Monat bzw.

30 Tagen. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im Internet sowie durch Veröffentlichung in zwei Tageszeitungen und im Amtsblatt. Eine Postwurfsendung ist dagegen gesetzlich nicht vorgeschrieben.

[8] Kenntnisnahme

[9] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

In der Bekanntmachung wurde auf den Ort und den Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung der Unterlagen hingewiesen.

Demnach erfolgte die Auslegung der Unterlagen Montag bis Mittwoch von 8:00 Uhr bis 16:00 Uhr, Donnerstag von 8:30 Uhr bis 18:00 Uhr, Freitag von 8:00 Uhr bis 14:00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt, Stadtentwicklungsamt, Rudower Chaussee 4, 12489 Berlin, Eingangsbereich. Bei Bedarf/nach Anruf war die zuständige Bearbeiterin des Bebauungsplans für eine telefonische oder persönliche Beratung erreichbar.

[10] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und noch deutlich vor der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung zum Bauvorhaben der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH an der Anne-Frank-Straße in Altglienicke durchgeführt. Sie fand am 6.11.2019 ab 18 Uhr in der Grundschule am Mohnweg statt. Die Veranstaltung wurde als Kooperationsveranstaltung der HOWOGE und des Bezirksamtes Treptow-Köpenick von Berlin durchgeführt.

[11] Kenntnisnahme

[12] Der Anregung wurde teilweise bereits gefolgt.

Ziel der Planung ist die vorrangig die Realisierung von mehrgeschossigem Wohnungsbau.

Die Vorhabenträgerin sieht innerhalb der Gebäude 11 und 12 im südlichen Bereich des Gebietes im Erdgeschoss kleinere der Versorgung des Gebietes dienende Läden vor, die auch für ältere Bürgerinnen und Bürger fußläufig erreichbar sind. Weitere dort vorgesehene Nutzungen sind Büros, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Einrichtungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Das ganze Gebäude umfassende Nutzungen wie Ärztehäuser oder Polykliniken sind nicht Bestandteil des Vorhabens.

[13] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Internet sowie durch Veröffentlichung in zwei Tageszeitungen und im Amtsblatt. Eine Postwurfsendung oder ein Aushang in der Nachbarschaft des Plangebietes ist dagegen gesetzlich nicht vorgeschrieben.

Zu dem Vorhaben wurde nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und noch deutlich vor der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Informationsveranstaltung zum durchgeführt. Sie fand am 6.11.2019 ab 18 Uhr in der Grundschule am Mohnweg statt. Die Veranstaltung wurde als Kooperationsveranstaltung der HOWOGE und des Bezirksamtes Treptow-Köpenick von Berlin durchgeführt.

[14] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Ziel des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Schaffung von preiswertem Wohnraum, an dem es in Berlin und im Bezirk Treptow-Köpenick

mangelt. Durch Festsetzung und vertragliche Vereinbarung ist sichergestellt, dass mindestens 30 % der Geschossfläche Wohnen als zusätzlicher mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

[15] Kenntnisnahme

[16] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Durch Messungen an dem Heizwerk unter Volllast konnte der Nachweis erbracht werden, dass aufgrund des großen Abstandes zwischen dem Heizwerk und der geplanten Wohnbebauung keine schädlichen Immissionsbelastungen an den schutzwürdigen Wohnnutzungen auftreten.

[17] Kenntnisnahme

9) Natürliche oder juristische Person Nr. 9, Posteingang am 05.10.2022

[1] Wieder wird ein Wohngebiet mit viel zu hohen Gebäuden und viel zu geringen Abständen geplant, worauf auch das Besonnungsgutachten hinweist. Die Bebauung erinnert sehr an frühere dunkle Hinterhöfe, ohne ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung. Also an ein ungesundes Wohnen in einem Wohnghetto.

[2] Bei Gebäudeabständen von gerade einmal 10 Meter können sich die Bewohner beim Wohnen zuschauen und fast die Hände reichen.

[3] Es gibt keine grünen Innenhöfe, sondern nur begrünte Zugänge und Wege. Die gängigen Richtwerte von 6 m² Grünfläche pro Einwohner werden nicht erfüllt.

[4] Es gibt keine Erschließungsstraßen, so dass ein Halten vor der eigenen Haustür nicht möglich ist. Was besonders für ältere Menschen von Nachteil ist. Obwohl viele behindertengerechte Wohnungen geplant sind, fehlen dazu die entsprechenden Wege und Parkplätze für Behindertentransporte, Pflegedienste, Notärzte und Besucher.

[5] Es fehlen entsprechende Feuerwehrzufahrten zu den einzelnen Gebäuden.

[6] Bei den bereits veröffentlichen Grundrissen ist zu kritisieren, dass fast alle Küchen mitten im Wohnzimmer angeordnet wurden, was viele Mieter bestimmt als störend ansehen werden.

[7] Die Treppenhäuser sind alle ohne Fenster und somit als erster Rettungsweg nicht geeignet. Bei Stromausfall sind sie nicht nutzbar, auch tagsüber nicht.

[8] Obwohl das Bauen bereits sehr teuer geworden ist, werden mit dem Bebauungsplan teure Gründächer und Solarflächen angeordnet. Obwohl es dafür keine Rechtsgrundlage gibt (z.B. BauO Bln), wird das Bauen von Wohnungen dadurch noch viel teurer. Wer kann dann noch die viel höheren Mieten bezahlen?

[9] Anmerkung: Es ist sehr bedauerlich, dass die vielen wichtigen Hinweise und Einwendungen aus der Bevölkerung zur Funktionsfähigkeit eines neuen Wohngebietes niemals berücksichtigt werden und somit die Beteiligung der Öffentlichkeit nur als reine Alibiveranstaltung dient.

Auswertung/Abwägung:
[1] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Die Besonnungsstudie führte zu dem Ergebnis, dass für 10 Wohnungen bzw. für 5 % der Wohnungen der geplanten Wohneinheiten mit Balkon, die an die Fassaden mit Abstandsflächenunterschreitungen grenzen, eine Mindestbesonnungsdauer von 2 Stunden zur Tagundnachtgleiche nicht erreicht wird.

Die Beurteilung der direkten Besonnung ist jedoch nur ein Kriterium der DIN 5034-1, welches auf eine gute Belichtungssituation abzielt. Ein anderes Kriterium stellt die Sicherstellung eines ausreichenden Helligkeitseindrucks mit Tageslicht und eine ausreichende Sichtverbindung nach Außen dar.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen die in Anlage 1 dokumentierten erste Grundrissentwürfe vor. Um für die maßgeblichen Wohneinheiten mit der geringsten direkten Besonnung im Sinne einer worst-case-Betrachtung die Tageslichtsituation zu prüfen, wurde in Kapitel 6 ergänzend eine Simulationsberechnung zur Ermittlung der ausreichenden Helligkeit durchgeführt. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass für die im Sinne einer worst-case-Betrachtung ausgewählten Wohneinheiten eine ausreichende Helligkeit nachweisbar ist.

[2] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Bezogen auf den Wohnfrieden im Sinne der Privatheit, dem Schutz vor Einblicken Dritter und herüberdringender „allgemeinmenschlicher Lebensäußerungen" wird in der objektiven Gewichtung des Belangs berücksichtigt, dass die Länge von gegenüberliegenden Fassadenabschnitten, in denen sich Abstandsflächen überlagern, auf ein verträgliches Maß beschränkt werden, da das Bebauungskonzept keine Zeilenbebauung, sondern Einzelbaukörper vorsieht. Die Länge der betroffenen Fassadenabschnitte beträgt weniger als 20 m, im Bereich zwischen den Punkten C1 und C2 25 m.

Aufgrund der Dimensionierung der Baukörper können Wohnungen daher weitestgehend über Eck angeordnet werden. Somit kann für die über Eck liegenden Wohnungen mindestens ein zusätzlicher Aufenthaltsraum zu einer Seite ausgerichtet werden, entlang der keine Abstandsflächenverkürzungen erfolgen. Die Ausrichtung erfolgt dann häufig zu gestalteten Innenhöfen und Quartiersplätzen, an anderer Stelle auch zur Vorgartenzone entlang der Anne-Frank-Straße oder zu der Grünfläche entlang des Mohnwegs. Lediglich in den Gebäuden 5 und 7 befinden sich entlang der maßgeblichen Fassadenabschnitte 1-Raumwohnungen, die nicht über Eck liegen.

Hierbei ist jedoch zu bedenken, dass die Abstandsflächenunterschreitungen ausschließlich durch die Balkone selbst ausgelöst werden. Dagegen halten die sich gegenüberliegenden schutzwürdigen Aufenthaltsräume von Wohnungen die landesrechtlichen Abstandflächenvorschriften ein.

[3] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Der planbedingte Mehrbedarf an zusätzlichen wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen ergibt bei 6 m² je Einwohner eine Fläche von rd. 4.000 m². Von diesem Bedarf werden durch die ca. 2.000 m² umfassende, auch öffentlich zugängliche begrünte private Grünfläche entlang des Mohnwegs ca. 50 % im Plangebiet gedeckt. Als begünstigender Umstand kann auf die vorhandene Parkanlage Lehmusstraße/Altglienicker Aue mit einer Flächengröße von rd. 21.500 m² verwiesen werden. Die Anlage befindet sich in einem Radius von weniger als 500 m vom Plangebiet entfernt und kann somit als wohnungsnahe Grünfläche eine zusätzliche Versorgungsfunktion für das Plangebiet übernehmen.

[4] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Die Hauseingänge können durch ein dichtes Wegesystem innerhalb des Wohnquartieres erreicht werden. Kurzzeitige Haltemöglichkeiten für Fahrzeuge von Behindertentransporten, Pflegediensten und Notärzten bestehen innerhalb der zwei Stellplatzanlagen, auf öffentlichen Parkplätzen entlang des Mohnwegs oder auch seitlich entlang der Anne-Frank-Straße.

Für die Sicherung von Besucherstellplätzen innerhalb des Vorhabengrundstücks bestehen keine Festsetzungsgrundlagen. Im Umfeld des Plangebiets gibt es jedoch ein ausreichendes Angebot öffentlicher Parkplätze.

[5] Der Hinwies wurde zur Kenntnis genommen.

Die Dimensionierung der Stellplatzzufahrten und Hauptwege ermöglicht für alle Gebäude eine Zufahrts- und Aufstellmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr.

[6] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Die Aufteilung von Wohnzimmer und Küchenbereich ist Gegenstand der inneren Grundrissgestaltung und nicht Regelungsgegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

[7] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

In allen Gebäuden ist die Errichtung von Sicherheitstreppenräumen mit vorgelagertem Flur möglich und auch so vorgesehen. Die Notstromversorgung von Treppenhäusern ist technisch möglich, aber nicht Regelungsgegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

[8] Der Anregung konnte nicht gefolgt werden.

Durch die Festsetzung von Gründächern und die Nutzung von Photovoltaikanlagen soll den Belangen des Klimaschutzes durch die Erhöhung des Anteils regenerativer Energien und durch eine klimaangepasste Bauweise Rechnung getragen werden. Gründächer tragen zur Verringerung einer Aufheizung der Dächer während der Hitzeperioden bei. Bei Starkregenereignissen kann die Substratschicht das anfallende Niederschlagswasser zeitlich verzögert weitergeben, so dass sich hierdurch das Rückhaltevermögen des Niederschlagswassers erhöht.

Zugleich verpflichtet sich der Vorhabenträger verbindlich im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 dazu, mindestens 30 % der wohngenutzten Geschossfläche als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu errichten.

Die Produktion von Solarstrom verringert die Mietnebenkosten, da etwa allgemeine Beleuchtungen, Warmwasserheizer und ähnliches durch die hauseigene Solaranlage betrieben werden können.

[9] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangen Stellungnahmen werden in die Abwägung eingestellt. Die pauschale Aussage, dass diese niemals berücksichtigt würden, entspricht nicht den Tatsachen.

10) Natürliche oder juristische Person Nr. 10, 05.10.2022

[1] Gegenstand

Das Bebauungskonzept des Vorhabens sieht eine Bebauung mit insgesamt 14 Baukörpern vor. Entlang der Anne-Frank-Straße sind fünf- bis siebengeschossige Baukörper vorgesehen. Entlang des Mohnwegs sollen vier- bis fünfgeschossigen Baukörper gestaffelt zurückgesetzt werden. Es sollen insgesamt 580 Wohnungen entstehen, davon 50 Prozent im Segment des sozialen Wohnungsbaus. Erdgeschossige Ladenlokale sollen für die Nahversorgung, gesundheitliche Dienstleitungen oder kulturelle Nutzungen zur Verfügung stehen.

[2] Einwände

Das Areal Anne-Frank-Straße, Ortolfstraße, Mohnweg und Nelkenweg ist ein Siedlungsgebiet, welches überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt ist. Bereits in der jüngeren

Vergangenheit wurden ungeachtet vielfältiger Bedenken einzelne mehrgeschossige Neubauvorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft bewilligt, die sich aus Sicht vieler Anwohner negativ auf das Wohnumfeld ausgewirkt haben.

Insbesondere die geplante Baumasse und die damit verbundene Geschosshöhe sind als unverträglich für die gewachsene Siedlungsstruktur zu bewerten. Es ist in keiner Weise ersichtlich und städtebaulich nicht begründbar, weshalb die geplante Bebauung mit bis zu sieben Geschossen noch über die Geschosszahl der benachbarten Neubauten hinausgehen soll.

[3] In den angrenzenden Siedlungsbereichen wirkt sich die massive Neubauentwicklung in Altglienicke bereits jetzt unmittelbar aus. Durch die zunehmende Versiegelung freier Flächen und Abfluss in die Kanalisation kam es in den vergangenen Jahren nach Aussage von Anwohnern mehrfach bei großen Niederschlagsmengen zu kurzzeitigen Überläufen und Rückstau und damit zu Elementarschäden in verschiedenen Kellern.

Weiterer Wohnungsbau bedürfte dringend einer Vergrößerung des Netzquerschnittes oder zusätzliche Leitungen, nicht einfach nur den Anschluss an die vorhandene und gering dimensionierte Abwasserinfrastruktur.

[4] Ungeachtet eines nicht erkennbaren städtebaulichen Konzeptes hat sich bereits bei den bisherigen Neubauvorhaben gezeigt, dass die gegenwärtige Infrastruktur in Berlin-Altglienicke auch in anderer Hinsicht aktuell ungeeignet ist, am Planungsstandort Wohnungsneubau in der geplanten Dimensionierung umzusetzen.

So mangelt es bereits jetzt in eklatanter Weise an ausreichenden Schul- und KiTa-Plätzen,

[5] der ärztlichen Versorgung,

[6] Freizeiteinrichtungen,

[7] der Nahversorgung des Handels,

[8] und vor allem einer angemessenen Verkehrsinfrastruktur.

Das hierzu vorliegende Verkehrsgutachten berücksichtigt weder die allgemein als unzureichend empfundene ÖPNV-Anbindung,

[9] noch die eigenen auf der Grundlage von Senatsentscheidungen bestehenden Verpflichtungen im Rahmen des Mobilitätsgesetzes bzw. des geplanten Radverkehrsnetzes. Ganz offensichtlich liegt dem Entwurf des Bebauungsplans insofern eine unzureichende Sachverhaltsermittlung zugrunde, was in ähnlich gelagerten Fällen bereits zur Nichtigkeit von Bebauungsplänen geführt hat. Es ist also dringend anzuraten, den ausgelegten Bebauungsplan diesbezüglich zu überarbeiten

[10] Bezüglich der sozialen Infrastruktur ist zu befürchten, dass in den neuen Wohnquartieren ähnliche Entwicklungen zu verzeichnen sein werden, wie sie bereits im Kosmosviertel, im Bereich des S-Bahnhofs Grünbergallee und im Kölner Viertel zu beobachten sind. Die hier jeweils vorgesehene Ansiedlung von kleinzeiliger Nahversorgung, gesundheitlichen Dienstleitungen oder die kulturelle Nutzung von Ladenlokalen ist hier nur wenig bis gar nicht gelungen. Die vom Berliner Senat verfolgte Belegungspolitik bei landeseigenen Wohnungen dürfte darüber hinaus dazu beitragen, das bereits angespannte Verhältnis zwischen Neumietern und Anwohnerschaft weiter zu verschärfen.

Auswertung/Abwägung:

[1] Kenntnisnahme

[2] Der Anregung konnte nicht gefolgt werden.

Um Beeinträchtigungen in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, wurden Festsetzungen zur Bepflanzung der Freiflächen mit Bäumen und Sträuchern aufgenommen. Dächer von Tiefgaragen und von Nebenanlagen wurden in die Begrünungsverpflichtung mit einbezogen. Es wurden dabei Regelungen zur Mindesttiefe der Erdüberdeckung aufgenommen, so dass eine zusammenhängende und nachhaltige Bepflanzung dieser Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität möglich ist. Durch die Errichtung von Tiefgaragenstellplätzen kann die Zahl oberirdischer Stellplatzanlagen reduziert die damit einhergehenden optischen Störwirkungen auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Von einer Verringerung der angestrebten Bebauungsdichte wird angesichts der gravierenden Engpässe am Berliner Wohnungsmarkt – insbesondere bei mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen – abgesehen.

Im Ortsteil Altglienicke wird ein Bevölkerungszuwachs von 10 bis 15 % im Zeitraum von 2015 bis 2030 prognostiziert. Angesichts eines begrenzten Wohnungsangebots führt die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum auch im Ortsteil Altglienicke zu einer weiteren Anspannung des Wohnungsmarktes und in der Folge zu Mietpreissteigerungen und langfristigen Verdrängungsprozessen. Auf dem Vorhabengrundstück Anne-Frank-Straße 6-10 besteht nunmehr die Möglichkeit, der hohen Nachfrage durch die Schaffung neuen Wohnraums im Rahmen der Innenentwicklung Rechnung zu tragen.

Das Vorhaben wird auf einer ursprünglich als Gemeinbedarfsstandort genutzten Fläche realisiert, die aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Strukturen als integrierter Standort zu bezeichnen ist. Zu den vorhandenen städtebaulichen Strukturen im Umfeld des Plangebietes zählen das ausgebaute öffentlichen Straßennetz, die vorhandene Medienerschließung, Einrichtungen sozialer Infrastruktur (Kita Ortolfstraße 95, Grundschule am Mohnweg) sowie Einrichtungen für den täglichen Bedarf (Discounter in einem Umkreis von 500 m sowie Vollsortimenter im Umkreis von 1 km).

Aufgrund der Weiterentwicklung dieses Standortes und der hohen Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen kann die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Damit wird eine konsequente und nachhaltige Weiterentwicklung der Stadtstruktur verfolgt, dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen und sparsam mit Grund und Boden umgegangen.

Städtebaulich erforderlich ist die Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 Abs. 1 BauNVO auch deshalb, um die planerische Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs, der im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens durch eine Prüfkommissionen ausgewählt worden ist, zu gewährleisten.

In der Höhenentwicklung besteht bisher ein offensichtlicher Bruch zwischen der Bebauung nördlich der Anne-Frank-Straße und den Eigenheimen östlich des Nelkenwegs sowie südlich und südöstlich des Mohnwegs. Durch das geplante Wohnungsbauvorhaben wird dieser Bruch durch die Abstaffelung der Gebäudehöhen nach Süden hin abgeschwächt. Die geplante Bebauung übernimmt in Höhe und Bebauungstypologie eine vermittelnde Funktion zwischen der städtisch geprägten fünfgeschossigen blockrandartigen Bebauung nördlich der Anne-Frank-Straße, der drei- bis viergeschossigen Reihenhausbebauung und des dreigeschossigen Solitärs (Grundschule) südöstlich des Mohnwegs, sowie der offenen ein- bis zweigeschossigen Einzelhausbebauung östlich des Nelkenwegs und südwestlich des Mohnwegs.

Aufgrund ihrer geringeren Geschosshöhen überschreiten die geplanten siebengeschossigen Baukörper die Traufoberkante der fünfgeschossigen Wohngebäude nördlich der Anne-Frank-Straße um 1,0 m.

[3] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

*Für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wurde ein Gutachten erarbeitet, das eine weitgehende Rückhaltung des Wassers im Plangebiet nachweist. Eine Einleitung in die Kanalisation wird die vorgegebene Menge von 10 l/s*ha nicht überschreiten. Die Verortung der Versickerungsmulden erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung unter Beachtung des erarbeiteten Entwässerungskonzeptes unter Berücksichtigung der vorliegenden Bodenverhältnisse.*

Der im Entwässerungskonzept geführte Überflutungsnachweis zeigt auf, dass das Überflutungsvolumen schadlos auf der Oberfläche zurückgehalten werden kann.

[4] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Der Planung liegen Bedarfsprognosen für Kita- und Grundschulplätze zugrunde.

Die Bedarfsprognose für Grundschulplätze basiert auf dem Monitoring der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, in dem die geplanten Bedarfe aus Wohnungsbauvorhaben aus dem Berliner Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) sowie weitere bedarfserhöhende Vorhaben in der Region (meist Nachverdichtung) enthalten sind. Hierzu zählen neben dem geplanten Vorhaben u. a. auch das Wohnungsbauvorhaben der Stadt und Land am Hassoweg.

Auch in der Bedarfsprognose des Bezirks für Kitaplätze wurden die planbedingten und die durch das Wohnbauvorhaben am Hassoweg erzeugten Mehrbedarfe mittels WoFIS berücksichtigt.

Der Vorhabenträger sieht die Errichtung einer Kindertagesstätte mit einer Kapazität für rd. 70 Plätze vor. Hierdurch trägt er nicht nur zur Deckung der Eigenbedarfe sondern auch zur Bedarfsdeckung in den benachbarten Quartieren bei.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger verbindlich im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 zur Übernahme der Kosten für die Schaffung von Grundschulplätzen entsprechend dem planbedingten Mehrbedarf am künftigen Standort Peenstraße/Usedomstraße.

[5] Der Anregung wurde bereits gefolgt.

Arztpraxen unterliegen gemeinhin dem Freiberuflerprivileg und sind im allgemeinen Wohngebiet in Räumen allgemein zulässig. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung hält die Vorhabenträgerin im Erdgeschoss des Gebäudes 12 einen Raum für die Unterbringung von Einrichtungen für gesundheitliche Zweck vor.

[6] Der Anregung konnte nicht gefolgt werden.

Freizeiteinrichtungen sind im Rahmen des Wohnungsbauvorhabens nicht vorgesehen. Auf der geplanten auch öffentlich nutzbaren begrünten privaten Grünfläche entlang des Mohnwegs befinden sich Spielflächen und Sitzmöglichkeiten, die von der Allgemeinheit für Erholungszwecke genutzt werden können.

Im unmittelbaren Wohnumfeld befindet sich rd. fünf bis 10 Gehminuten entfernt die rd. 21.000 m² umfassende öffentliche Grünfläche Lehmusstraße/Altglienicker Aue mit öffentlichen Spielplätzen, die der Kurzzeit- und Feierabenderholung dient.

[7] Der Anregung wurde bereits gefolgt.

Läden sind im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung hält die Vorhabenträgerin Ladenflächen im Erdgeschoss der Gebäude 11 und 12 vor.

[8] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet wird im Umweltverbund durch die Buslinie 260 entlang der Ortolfstraße erschlossen und im Nachtverkehr durch die Linie N60 ergänzt. Sie stellen die Verbindung nach Rudow im Westen mit Umsteigemöglichkeiten zur U-Bahn und nach Adlershof im Osten mit Umsteigemöglichkeiten zu Tram und S-Bahn her. Die Buslinie verkehrt im Tagesverlauf im 10-Minuten-Takt je Richtung. Die Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV ist bei einer Haltestellenentfernung von kleiner 400 m nach den aktuellen Vorgaben des Nahverkehrsplans für Berlin gegeben.

[9] Der Anregung wurde bereits gefolgt.

Ein rd. 27 m langer Abschnitt des Vorhabengrundstücks (Flurstück 3896) am Nelkenweg wird in einer für die Errichtung eines öffentlichen Gehwegs erforderlichen Tiefe von 3 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich verbindlich im Durchführungsvertrag vom 9. November 2022 zur kostenfreien Übergabe der Fläche an das Land Berlin sowie zur Planung und Herstellung des Gehweges im Bereich des Vorhabengrundstücks bereit.

Im Bereich der östlichen Anne-Frank-Straße ist ein Ausbau des südlichen Gehweges auf eine Breite von 3,25 m vorgesehen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich verbindlich im o.g. Vetrag zur Umsetzung der Gehwegerweiterung.

Mit diesen Maßnahmen wird der Forderung des § 50 Abs. 2 der Berliner Mobilitätsgesetzes Rechnung getragen. Demzufolge erfüllen Fußwege eine wichtige Funktion als geschützte Räume auch und gerade für die schwächsten Verkehrsteilnehmer. Diese Funktion zu wahren und zu stärken sei Leitlinie für alle Planungen, Standards und Maßnahmen mit Auswirkungen auf Fußwege.

Mit der Beschränkung der Zufahrtsmöglichkeiten für den MIV ausschließlich von der Anne-Frank-Straße wird ein Durchgangsverkehr im Quartier vermieden. Damit wird dem Ziel des Radverkehrsplans Rechnung getragen, Durchgangsverkehr in Wohngebieten zu vermeiden (Standards zur Führung des Radverkehrs, Punkt 3.3.3.4 „Durchgangsverkehrs in Wohnquartieren“). Darüber hinaus wird zur Verbesserung des örtlichen Radverkehrsnetzes eine Durchfahrung des Wohnquartiers für die Allgemeinheit zwischen Anne-Frank-Straße und dem Mohnweg rechtlich gesichert.

[10] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Gemäß Vorhabenplanung sind in den Erdgeschosszonen der Gebäude 11 und 12 die der Versorgung des Gebietes dienende Ladengeschäfte, Büros, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Einrichtungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Somit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Versorgung des Wohnquartiers mit Angeboten geschaffen, die zu einer Stärkung des Quartieres auch in seiner sozialen und gemeinschaftlichen Funktion, beitragen.

11) Natürliche oder juristische Person Nr. 11, 09.10.2022

[1] Ich schreibe Ihnen bezüglich der Bebauung der HoWoGe in Berlin Altglienicke mit über 500 Wohneinheiten. Leider ist die Frist wohl am 05.10.abgelaufen, aber ich möchte Ihnen trotzdem meine Gedanken bzw. die vieler Nachbarn aus Altglienicke mitteilen.

[2] Als wir 2004 nach Altglienicke zogen hatte es noch dörflichen Charakter, war aber trotzdem Stadt. Es gab genügend Kitaplätze und die Anne-Frank-Schule war noch an ihrem alten Standort. Nach und nach wurden immer mehr Grünflächen, das was Altglienicke auch ausgemacht hat, zu Bauland und immer mehr Menschen zogen her. Das hat leider viele

negative Auswirkungen auf das Leben hier und führt auch zu vielen Konflikten von alten Bewohnern und neuen. Schon alleine das neue Wohngebiet von Stadt und Land zwischen Ortolfstrasse und Schönefelder Chaussee. Erstens passt dieses rein baulich und optisch nicht zwischen Einfamilienhäuser, dann wurde teilweise so nah an die Grundstücke gebaut, dass die Leute nicht mehr glücklich sind in ihren Eigenheimen. Die Autos parken sämtliche Nebenstraßen zu, weil sich wenige einen Tiefgaragenplatz mieten möchten. Ich habe mich an das Straßenamt gewandt, da wir durch die parkenden Autos auf der Ortolfstraße kaum noch unsere Einfahrt benutzen konnten. Zum Glück wurde ein Halteverbot angeordnet. Die Schönefelder Chaussee darf beidseitig beparkt werden, es ist fast schon gefährlich dort entlang zu fahren und vor allem zu laufen. Infrastruktur wurde seitens Stadt und Land versprochen, passiert ist nichts!

[3] Eine winzige Kita ist entstanden, keine kleinen Läden. Kitaplätze sind absolut rar in Altglienicke, ganz zu schweigen von Weiterführenden Schulen! Da gibt es nur das Anne-Frank-Gymnasium, warum werden Freiflächen nicht für dringend benötigte Schulplätze genutzt?

[4] Die Kanalisation ist auch für diesen Zuwachs an Wohnraum nicht ausgelegt, im Hassoweg entstehen gerade etliche neue Wohnungen, leider gibt es bei starkem Regen nun vermehrt Fälle wo die Keller volllaufen!

[5] Auch können die Straßen und der öffentliche Nahverkehr die Menschen nicht mehr aufnehmen.

[6] Dazu sind 50% Sozialwohnungen sehr viel, die Integration dieser Menschen funktioniert oft nicht. Die DeGeWo hat an der Schönefelder Chaussee gebaut mit viel sozialen Wohnungen, es ist dort laut und schmutzig, viele Alteingesessene fühlen sich unwohl und sind auch verängstigt.

[7] Berlin braucht Wohnungen, aber bitte nicht um jeden Preis und nicht nur hier in Altglienicke! Es nutzt nichts immer mehr Wohnraum zu schaffen und man lässt so immer mehr Ghettos entstehen, wenn die Infrastruktur nicht passt!

Vielleicht können Sie diese Punkte nochmals überdenken und versetzen sich auch einmal in die Lage der Menschen die hier wohnen! Es werden DRINGEND Schulplätze benötigt und Kitaplätze, nicht noch mehr neuer Wohnraum auf Kosten Aller die hier leben.

Auswertung/Abwägung:

[1] Kenntnisnahme

[2] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme bezieht sich auf ein Bauvorhaben an dem Standort Ortolfstraße und Schönefelder Chaussee. Ein direkter Bezug zum Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung ist hieraus nicht ableitbar.

[3] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Der Vorhabenträger sieht die Errichtung einer Kindertagesstätte mit einer Kapazität für rd. 70 Plätze vor. Hierdurch trägt er nicht nur zur Deckung der Eigenbedarfe, sondern auch zur Bedarfsdeckung in den benachbarten Quartieren bei.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger verbindlich im Durchführungsvertrag vom 09. November 2022 zur Übernahme der Kosten für die Schaffung von Grundschulplätzen entsprechend dem planbedingten Mehrbedarf am künftigen Standort Peenstraße/Usedomstraße.

[4] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Der für die drei Varianten geführte Überflutungsnachweis weist ein ausreichendes Rückhaltevolumen über Stauraumkanäle und/oder Versickerungsrigolen innerhalb des Vorhabengrundstücks nach, so dass das Überflutungsvolumen schadlos auf der Oberfläche zurückgehalten werden kann.

[5] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung führte zu dem Ergebnis, dass grundsätzlich ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf für den Planfall gewährleistet werden kann. Trotz der Annahme einer ungünstigen Verkehrssituation wird der Verkehr durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr, den die Nutzungen des B-Plangebiets erzeugen, nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Das Plangebiet wird im Umweltverbund durch die Buslinie 260 entlang der Ortolfstraße erschlossen und im Nachtverkehr durch die Linie N60 ergänzt. Sie stellen die Verbindung nach Rudow im Westen mit Umsteigemöglichkeiten zur U-Bahn und nach Adlershof im Osten mit Umsteigemöglichkeiten zu Tram und S-Bahn her. Die Buslinie verkehrt im Tagesverlauf im 10-Minuten-Takt je Richtung. Die Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV ist bei einer Haltestellenentfernung von kleiner 400 m nach den aktuellen Vorgaben des Nahverkehrsplans für Berlin gegeben.

[6] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Die Kooperationsvereinbarung wurde unabhängig von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zwischen den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und dem Land Berlin geschlossen.

[7] Der Anregung konnte nicht gefolgt werden.

Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs zielt der vorhabenbezogene Bebauungsplan vorrangig auf die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau.

Der Planung liegen Bedarfsprognosen für Kita- und Grundschulplätze zugrunde.

Die Bedarfsprognose für Grundschulplätze basiert auf dem Monitoring der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, in dem die geplanten Bedarfe aus Wohnungsbauvorhaben aus dem Berliner Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) sowie weitere bedarfserhöhende Vorhaben in der Region (meist Nachverdichtung) enthalten sind. Hierzu zählen neben dem geplanten Vorhaben u. a. auch das Wohnungsbauvorhaben der Stadt und Land am Hassoweg.

Auch in der Bedarfsprognose des Bezirks für Kitaplätze wurden die planbedingten und die durch das Wohnbauvorhaben am Hassoweg erzeugten Mehrbedarfe mittels WoFIS berücksichtigt.

Der Vorhabenträger sieht die Errichtung einer Kindertagesstätte mit einer Kapazität für rd. 70 Plätze vor. Hierdurch trägt er nicht nur zur Deckung der Eigenbedarfe sondern auch zur Bedarfsdeckung in den benachbarten Quartieren bei.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger verbindlich im Durchführungsvertrag vom 9. November 2022 zur Übernahme der Kosten für die Schaffung von Grundschulplätzen entsprechend dem planbedingten Mehrbedarf am künftigen Standort Peenstraße/Usedomstraße.

12) Natürliche oder juristische Person Nr. 12, 17.10.2022

Im Fall einer Umsetzung des Bebauungsplans sollte der Autoverkehr aus der Tiburtiusstraße herausgenommen werden und deren Widmung für Radfahrer und Fußgänger entsprechend geändert werden, um den Bewohnern der Neubaugebiete eine attraktivere und sicherere Möglichkeit zu geben, den S-Bahnhof zu erreichen. Bei Verzicht auf größere bauliche Veränderungen wäre die Festsetzung einer Fahrradstraße (ohne Anlieger-frei-Zusatzzeichen) der beste Weg dazu. Die Zahl der betroffenen Parkplätze ist gering. Damit wird u.a. Parksuchverkehr in der Nähe des S-Bahn-Haltepunkts vermieden.

Auswertung/Abwägung:

Der Anregung konnte nicht gefolgt werden.

Für die Umwidmung der Tiburtiusstraße in eine Radfahrstraße besteht kein Anlass. Gemäß verkehrstechnischer Untersuchung wird in der Tiburtiusstraße eine planbedingte Zunahme des durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommens (DTV) von 100 Fahrzeugen in 24 Stunden prognostiziert. Dies entspricht rd. 5 Kfz-Fahrten pro Stunde und somit einer geringfügigen Zunahme des Verkehrsaufkommens.

Ein Ausschluss des Autoverkehrs wäre mit einem Wegfall aller dortigen öffentlichen Parkplätze. Dies würde zu einer Verlagerung des Parksuchverkehrs und entsprechenden Mehrbelastungen auf den benachbarten Straßen führen.

Die Behörden wurden über die Auslegung informiert. Insgesamt 10 Behörden und Stellen haben sich zur Planung geäußert.

1) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Wohnungsbauleitstelle, 29.09.2022

[1] § 6 Verpflichtung zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung:

In Absatz 4 bitte ich um Ergänzung gem. Muster-Durchführungsvertrag: „Die Vorhabenträgerin wird die Kindertageseinrichtung einem geeigneten Träger zum ortsüblichen Mietzins für Kindertagesstätten oder vergleichbare soziale Einrichtungen überlassen“

Die dem Vertrag beigefügte Anlage 6 eignet sich nicht, um den Bedarf für das dem Vertrag zugrundeliegende Vorhaben sowie die voraussichtlichen Kosten zu bewerten. Ich bitte zwingend um die Ergänzung einer geeigneten Anlage. Eine Vorlage finden Sie auf den Intranet-Seiten der Wohnungsbauleitstelle: http://intranetstadtwohn.senstadt.verwalt-berlin.de/org/wbl/modellbaulandentw/Seiten/default.aspx

[2] § 7 Grundschulerweiterung/Grundschulneubau:

Die dem Vertrag beigefügte Anlage 8 eignet sich nicht, um den Bedarf für das dem Vertrag zugrundeliegende Vorhaben sowie die voraussichtlichen Kosten zu bewerten. Ich bitte zwingend um die Ergänzung einer geeigneten Anlage. Eine Vorlage finden Sie ebenfalls auf den Intranet-Seiten der Wohnungsbauleitstelle: http://intranetstadtwohn.senstadt.verwalt-berlin.de/org/wbl/modell-baulandentw/Seiten/default.aspx

[3] § 8 Mietpreisbindung und Belegungsbindung:

In Absatz 4 bitte ich um Ergänzung gem. Muster-Durchführungsvertrag § 9 Absatz 4: „Dabei sind diese Wohnungen jeweils zur Hälfte Haushalten zu überlassen, 1. deren Einkommen die Grenzen nach § 9 Absatz 2 WoFG nicht überschreiten (Einkommensgrenze 100%), 2. Deren Einkommen die Grenzen nach § 1 Absatz 1 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 WoFG nicht überschreiten (Einkommensgrenze 140%).“

[4] § 9 Herrichtung und Unterhaltung von Freiflächen auf Grundstücken der Vorhabenträgerin:

In Absatz 2 Spiegelstrich 2 bitte ich um Ergänzung der Größe des Spielplatzes sowie der Bezugsgrößen 1 m²/EW und 170 €/m².

[5] § 18 Ausgleichsmaßnahmen, Arten- und Vogelschutz:

Die Kosten für die in Absatz 1 Spiegelstriche 1 und 3 beschriebenen Maßnahmen können auf Basis der vorliegenden Anlagen nicht plausibilisiert werden. Ich bitte um Ergänzung entsprechender Anlagen. Dies dient auch als Grundlage für Höhe der jeweiligen Sicherungsinstrumente.

[6] Die hier vorgenommene Durchsicht der Unterlagen stellt keine vollumfängliche oder juristische Prüfung der Verträge dar sondern hat lediglich die Berücksichtigung der Grundzüge des Berliner Modells zum Gegenstand.

Auswertung/Abwägung:

[1] Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Die fehlende Anlage zum Durchführungsvertrag wurde ergänzt.

[2] Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Die fehlende Anlage zum Durchführungsvertrag wurde ergänzt.

[3] Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Die vertraglichen Verpflichtungen zu Mietpreis- und Belegungsbindungen wurden entsprechend ergänzt.

[4] Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Die Angaben zur Größe des Spielplatzes, der Kennwert für Flächenbedarfe öffentlicher Spielplätze gemäß „Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin“ vom 01.11.2018 sowie der Kostenansatz für die Herstellung von Spielplätzen gemäß „Übersicht der aktualisierten Kostenansätze im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zur Anwendung beim Abschluss von städtebaulichen Verträgen ab dem 01.11.2021“ wurden im Durchführungsvertrag ergänzt.

[5] Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Die in den Durchführungsvertrag aufgenommenen Kosten wurden im Rahmen der Kostenschätzungen der HOWOGE ermittelt und an die WBL weitergeleitet. Eine unangemessene Belastung der HOWOGE ist nicht zu befürchten, da sie als landeseigene Wohnungsbaugesellschaft ohnehin keine Bürgschaften stellen muss. Die im Vertrag vereinbarten Bürgschaften gelten nur für den Fall, dass die HOWOGE das Grundstück an Dritte veräußert, wovon derzeit nicht auszugehen ist.

[6] Kenntnisnahme

2) Berliner Wasserbetriebe (BWB), 13.09.2022

[1] Im Rahmen der Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum o. g. Bebauungsplanentwurf mit Schreiben PB-N/M/Pa vom 13.01.2021 eine Stellungnahme abgegeben. Diese hat auch weiterhin Bestand.

[2] Folgendes möchten wir Ihnen mitteilen:

Zur Baufeldfreimachung wird in der Anne-Frank-Straße 6 bis 10 ein Regenwasserkanal umverlegt. Die Maßnahme wird nach derzeitigem Planungsstand im November 2022 abgeschlossen sein.

[3] Das Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BRaWa-BE), welches von SenUMVK herausgegeben wurde, hat einen neuen Stand: Juli 2021

[4] Für neu geplante öffentlich gewidmete Straßen sind im Seitenbereich ausreichend große Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen. Je nach Straßenprofil ist im Regelfall ein straßenbegleitender Streifen (ein- oder beidseitig) für die Anordnung von Versickerungsmulden mit einer jeweiligen Breite von mindestens 3,0 m (besser 3,5 m) erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind hierfür die Vorgaben für die spätere Verkehrsanlagenplanung festzusetzen.

[5] Trotz eines vorhandenen Entwässerungssystems kann es im Bereich des Baugebietes bei seltenen Starkregen zu Überstau aus dem Kanalnetz kommen. Es können zusätzliche Maßnahmen für die Überflutungsvorsorge notwendig werden. Die dafür gegeben falls erforderlichen Flächen sind vorzusehen und zu sichern.

[6] Grundstücke

Im Rahmen der kommunalen Überflutungsvorsorge wird für die Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke auf die Einhaltung der technischen Norm DIN 1986-100 verwiesen und insbesondere das Führen des erforderlichen Überflutungsnachweises in Verantwortung des Bauherrn/Vorhabenträgers bzw. dessen beauftragtem Fachplaners empfohlen.

Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Auswertung/Abwägung:

[1] Vgl. Abwägung/Auswertung zur Stellungnahme in Kapitel V.8 (Stellungnahme Nr. 10)

[2] Kenntnisnahme

[3] Kenntnisnahme

[4] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Die Neuplanung öffentlich gewidmeter Straßen ist nicht Gegenstand des Bauleitverfahrens.

[5] Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.

Im Entwässerungskonzept wurden in Anlehnung an die Vorgaben der DIN EN 752-2 für alle drei entwickelten Varianten Überstaufhäufigkeiten zu Grunde gelegt, die für Stadtzentren, Industrie- und Gewerbegebiet bei 1-mal in 5 Jahren liegen. Gemäß DWA-Arbeitsblatt A138 wurden die Versickerungsanlagen auf eine Fünfjährlichkeit (n = 0,2) ausgelegt. Basierend auf den Vorgaben der einschlägigen DIN-Normen und DWA-Arbeitsblättern wurde für die Stauraumkanäle und Versickerungsanlagen eine Überflutungshäufigkeit von n = 0,2 festgelegt, d. h., dass diese Anlagen seltener als 1-mal in 5 Jahren versagen dürfen.

[6] Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.

Aufgrund des verhältnismäßig hohen Anteils an überflutbaren Flächen wurde im Regenentwässerungskonzept ein Nachweis für das Vorhabengrundstück für eine 30-Jährlichkeit gemäß DIN 1986-100 geführt. Die Berechnung erfolgte im Rahmen der Langzeitsimulatio-

nen, die für die Bemessung der Anlagen durchgeführt wurden. Über die statistische Auswertung der Berechnungsergebnisse erfolgte eine Ausweisung des auf der Oberfläche zurückzuhaltenden Volumens für alle drei entwickelten Varianten.

3) Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB), 08.09.2022

[1] Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind 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 eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

[2] Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

[3] Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

[4] In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.

Die Breite des Schutzstreifens der Hochdruckleitung DN 300St beträgt 4 m. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.

Auswertung/Abwägung:

[1] Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme betrifft die Umsetzung der Planung ohne Auswirkungen auf die Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten.

[2] Die in der Stellungnahme vorgebrachten Belange wurden bereits berücksichtigt.

Für den Bereich westlich des Nelkenwegs, unter dem eine Gasversorgungsleitung verläuft und der bisher Bestandteil des Baugrundstücks Anne-Frank-Straße 6/10 ist, wurde zur Sicherung einer 3 m breiten Gehwegfläche im Bebauungsplanentwurf öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

[3] Die Stellungnahme wurde bereits berücksichtigt.

Der Grün- und Freiflächenplan wurde im Bereich des Nelkenwegs angepasst und geplante Baumpflanzungen wurden an einen geeigneten Ersatzstandort im Plangebiet verlagert.

[4] Die Stellungnahme wurde bereits berücksichtigt.

Der Grün- und Freiflächenplan wurde im Bereich des Nelkenwegs angepasst und die geplante Fahrradabstellanlage an einen geeigneten Ersatzstandort im Plangebiet verlagert.

4) Bezirksamt Treptow-Köpenick, Fachbereich Vermessung, 15.09.2022

Nach Durchsicht der Unterlagen ergeben sich für den Fachbereich Vermessung keine planungsrelevanten Hinweise.

Auswertung/Abwägung:

Kenntnisnahme.

5) Bezirksamt Treptow-Köpenick, Schul- und Sportamt, 16.09.2022

Zum Bebauungsplanverfahren 9-56 VE (Anne-Frank-Straße 6/10) im Ortsteil Altglienicke nehme ich für den Fachbereich Schule wie folgt Stellung:

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Altglienicke und wird dem Prognoseraum 903 zugerechnet.

Im Prognoseraum 903 sind die Grundschulen Schule am Berg 09G10, Schule am Pegasuseck (09G11), Schule am Altglienicker Wasserturm (09G13), Schule am Buntzelberg (09G14), Schule am Mohnweg (09G15) und die Schmöckwitzer Inselschule (09G29) angesiedelt sowie die Grünauer Gemeinschaftsschule (09K09).

Der Prognoseraum 903 weist im Primarbereich aktuell Kapazitäten für 3.096 Schülerinnen und Schüler aus. Durch eingeleitete Baumaßnahmen sollen diese Kapazitäten bis zum Schuljahr 2028/29 auf 3.528 erweitert werden. Im Schuljahr 2021/22 wurden 3.216 Grundschüler in der Schulplanungsregion 903 beschult.

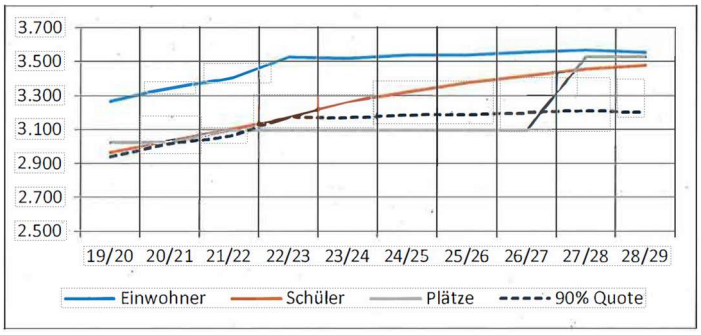


Abb. 1: Prognoseraum 3; Primarbereich, Entwicklung SuS-Zahlen – ohne Wohnungsneubau – und Kapazitätsentwicklung

In der Schulplanungsregion Bohnsdorf/Altglienide mit aktuell fünf Grundschulstandorten werden aufgrund zahlreicher Wohnungsbauvorhaben (u. a. Gartenstadtweg, Anne-Frank-Str. 6-10, Bohnsdorfer Weg 105 und Bruno-Taut-Str. 6-8) bis zum Schuljahr 2026/27 circa 350 zusätzliche Schulplätze im Primarbereich - bzw. mindestens eine 2,5-zügige Grundschule - benötigt. Die Übernachfrage erreicht hier im Jahr 2024/25 den Höchstwert.

Die Kapazitäten der soeben benannten Schulen 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. Der vorgesehene Grundschulneubau Peenestraße/Usedomstraße (09Gn07) wird mit der Inbetriebnahme, die derzeit für das im Schuljahr 2027 /28 vorgesehen ist, voll ausgelastet sein.

Die zusätzlichen Bedarfe von 35 Grundschulplätzen, welche durch den Bebauungsplan 9-56 VE (Anne-Frank-Straße 6/10) entstehen, können nur durch die Einrichtung der dreizügigen Grundschule 09Gn07 Peenestraße/Usedomstraße gedeckt werden.

Auswertung/Abwägung:

Kenntnisnahme

6) IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ), 15.09.2022

Das IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin) ist, gemäß Berliner Straßengesetz, Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes. Angrenzend zum o.a. Geltungsbereich befinden sich keine Kabelkanalanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Die Belange des ITDZ Berlin sind somit nicht betroffen.

Auswertung/Abwägung:

Kenntnisnahme.

7) Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, 22.09.2022

Gegen die Planung bestehen weiterhin keine Bedenken.

Auswertung/Abwägung:

Kenntnisnahme.

8) Berliner Stadtreinigung (BSR), 04.10.2022

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.

Die BSR weist ausführlich auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung hin [*auf eine umfangreiche Widergabe wird an dieser Stelle verzichtet*] und bittet, diese an den Vorhabenträger bzw. Fachplaner weiterzuleiten, damit sie bei der konkreten Bauplanung Berücksichtigung finden können.

Auswertung/Abwägung:

Kenntnisnahme. Die Stellungnahme der BSR wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

9) Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher und Klimaschutz, Abt. V - Tiefbau, 05.10.2022

Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten: VAE, VBA, VBB, VBC, VBD, VBF, VDA, VCB, VCC, VCD, VCE, VD und VE.

Von den Fachbereichen gab es keine Hinweise bzw. Einwendungen.

Auswertung/Abwägung:

Kenntnisnahme

10) Vattenfall Wärme Berlin AG, 10.10.2022

Im Planungsgebiet befinden sich Fernwärmeleitungen der Vattenfall Wärme Berlin AG, welche im beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich sind. Es handelt sich um eine Hauptversorgungstrasse mit herausragender Bedeutung bezüglich der Versorgung des umliegenden Gebiets mit Fernwärme. Eine Hauptversorgungstrasse mit den Nennweiten DN 125/125 liegt entlang der Anne-Frank-Straße im Geltungsbereich. Eine weitere Trasse mit der Nennweite DN 300/300 liegt parallel zur Kita entlang und knüpft an der Mohnstraße an.

Für Fragen zur Fernwärmeerschließung des Gebietes steht den Investoren unsere Kundenbetreuung zur Verfügung.

Auswertung/Abwägung:

Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 8.5, Fläche FL).

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geäußerten Anregungen führt zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs.

Die Begründung wird um die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit mitgeteilten Hinweise in folgenden Punkten ergänzt bzw. detailliert:

- Aufnahme des Einbringens von Hornklee als Futterpflanze für das Blutströpfchen als Ausgleichsmaßnahme
- Angabe der Zahl der zu pflanzenden Bäume einheitlich mit „91“
- Aufnahme eines Hinweises auf die bereits erfolgte Vertiefung der Entwässerungskonzeption (Fortschreibung und Vertiefung auf Grundlage der drei Grundvarianten: drei Lagepläne mit Darstellung der Regenwassergrundleitungen, Lichtschachtgrundleitungen und Mulden sowie Bemaßungen und Schnitte der Mulden als Anlage zum Durchführungsvertrag)

Umweltbericht

- Aufnahme einer Empfehlung zur insektenfreundlichen Gestaltung der Beleuchtungsanlagen im Kap. 2.5.2 Artenschutzrechtliche zur Berücksichtigung der Problematik der Beeinträchtigungen von Insekten durch Lichtimmissionen auf den Vorhabenflächen des Wohnungsbaus
- Korrektur der Angabe zur Anzahl der Geschosse der ehemaligen Anne-Frank-Schule

Umweltfachliche Untersuchungen

- Untersuchung der verkehrlichen und schalltechnischen Auswirkungen durch kumulative Vorhaben im näheren Planumfeld (Wohnungsbauvorhaben östlich des Hassowegs und zwischen Wegedornstraße und dem Bohnsdorfer Weg)

Durchführungsvertrag

- Ergänzung vertraglicher Verpflichtungen zu Mietpreis- und Belegungsbindungen
- Ergänzung der Angaben zur Größe des Spielplatzes, zum Kennwert für Flächenbedarfe öffentlicher Spielplätze gemäß „Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin“ vom 01.11.2018 sowie zum Kostenansatz für die Herstellung von Spielplätzen gemäß „Übersicht der aktualisierten Kostenansätze im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zur Anwendung beim Abschluss von städtebaulichen Verträgen ab dem 01.11.2021“
- Ergänzung der Anlagen zum Nachweis der Bedarfe und Kosten für Kita- und Grundschulplätze
- Ermittlung der Kosten für grünordnerische Maßnahmen und die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes durch die Vorhabenträgerin.

10. Erklärung der Planreife für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-56 VE

In der Sitzung vom 15.11.2022 hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick per Beschluss (BA-Beschluss Nr. 217/23) festgestellt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-56 VE (Entwurf vom 20.07.2022) nebst Begründung (November 2022) sich in einem Stadium befindet, in dem anzunehmen ist, dass bis zur Festsetzung des Bebauungsplans Änderungen nicht eintreten werden. In der Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick wurde die Vorlage am 15.12.2022 ohne Änderungen beschlossen (Drucksache Nr. IX/0330). Damit erfolgte die Erklärung der Planreife für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-56 VE. Hierdurch besteht gemäß § 33 BauGB eine Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wurde gemäß AV Unterrichtung über die beabsichtigte Erklärung der Planreife informiert. Mit Schreiben vom 19.12.2022 wurde die formale Planreife gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Senatsverwaltung bestätigt.

11. Anzeige nach § 6 Abs. 2 AGBauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-56 VE wurde mit Schreiben vom 03.07.2023 bei der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen nach § 6 Abs. 2 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) angezeigt. Mit Schreiben vom 04.09.2023 wurden seitens der zuständigen Senatsverwaltung Beanstandungen

erhoben, die eine Änderung und Ergänzung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und eine erneute, eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erforderlich machten.

Mit dieser Änderung und Ergänzung wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die wesentlichen Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-56 VE, allgemeine Wohngebiete auszuweisen und eine öffentliche Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr sowie eine begehbare und begrünte Grünfläche mit Kinderspielplatz entlang des Mohnwegs zu sichern, unverändert bleiben.

12. Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB

Mit Schreiben vom 01.02.2024 wurde eine auf die betroffene Öffentlichkeit beschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (Vorhabenträgerin HOWOGE) innerhalb des verkürzten Zeitraums bis zum 16.02.2024 durchgeführt. Auf die Abgabemöglichkeit einer Stellungnahme nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs und darauf, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, wurde hingewiesen.

Die HOWOGE hat mit Unterschrift vom 12.02.2024 die vorgenommenen Änderungen bestätigt. Im Ergebnis der erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden im Entwurf des Bebauungsplanes 9-56 VE (Planzeichnung und Begründung) keine Änderungen, Korrekturen oder Ergänzungen erforderlich.

13. Festsetzung

Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-56 VE nebst Begründung und der Rechtsverordnung wurden am 09.04.2024 (BA-Beschluss Nr. 459/24) durch das Bezirksamt beschlossen.

Mit Schreiben vom 22.04.2024 erfolgte das Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Im Ergebnis wurden mit Schreiben vom 11.06.2024 keine Beanstandungen festgestellt, sodass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-56 VE gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann. Die Hinweise der Senatsverwaltung wurden in die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und seiner Begründung eingearbeitet und deren Bestandteil.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 26.09.2024 (Drs. IX/0536, Beschluss-Nr. 459/28/24) den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-56 VE nebst Begründung und deren Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen.

Die Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-56 VE wurde am 29.10.2024 durch das Bezirksamt beschlossen und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 13.12.2024 auf Seite 608 verkündet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-56 VE ist seit dem 14.12.2024 rechtsverbindlich.

Anmerkung:

Die Absätze 3 bis 5 dieses Kapitels wurden nach der Festsetzung des Bebauungsplanes im Februar 2025 redaktionell ergänzt.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578).

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S 2240).

Aufgestellt: Berlin, September 2024

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt

Claudia L e i s t n e r
Bezirksstadträtin

Sabine T i l l a c k
Leiterin
Fachbereich Stadtplanung

C. ANHANG

1. Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind im 1. Vollgeschoss ausschließlich die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen sozialen Einrichtungen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.

2.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkanten (OK) zulässig, wenn sie in einem Neigungswinkel von maximal 38° von der Baugrenze zurückbleiben.

Darüber hinaus können einzelne Dachaufbauten wie Treppenräume, Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und sonstige technische Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen bis zu einer Grundfläche von je 10 m² je Dachaufbau und bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) ohne Anrechnung auf die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 38° von der Baugrenze zurückbleiben.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Für die baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 kann ausnahmsweise ein Vortreten von Balkonen bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden, sofern der Anteil der Balkone, die die Baugrenze überschreiten, insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nimmt.

4 Abstandsflächen

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 beträgt in den folgenden Bereichen das Maß der Tiefe der Abstandsflächen 0,3 H entlang der Linien

- *A1-A2,*
- *C1-C2,*
- *D1-D2,*
- *E1-E2,*
- *F1-F2,*

- G1-G2,

- H1-H2,

sowie 0,35 H entlang der Linien

- A3-A4,

- B1-B2,

- E3-E4,

- H3-H4.

5 Weitere Arten der Nutzung

5.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten ausschließlich innerhalb der für diese zeichnerisch abgegrenzten Flächen zulässig.

6 Immissionsschutz / Klimaschutz

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb der Flächen a, b, c, d, e, f und g auf den Dachflächen eine Fläche von insgesamt mindestens 2.000 m² für die Installation von Solaranlagen auszubilden.

6.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Ortolfstraße an der Linie I1-I2 sowie entlang der Anne-Frank-Straße an der Linie I2-I3-I4 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster

- zu der Linie J1-J2-J3-J4 im 1. Vollgeschoss und

- zu der Linie J1-J2-J5-J6-J3-J4 oberhalb des 1. Vollgeschosses

ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen 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 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.

7 Grünfestsetzungen

7.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Tiefgaragen mit einer Erdschicht von mindestens 0,55 m und im Bereich von zu pflanzenden Bäumen mit mindestens 0,80 m zu überdecken und intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Zufahrten, Wege, Kinderspielplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung überdeckt sind.

7.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Dachflächen als flach oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung bis zu 5° auszubilden. Auf den Flächen a, b, c, d, e, f und g sind mindestens 50% der Dachflächen, ansonsten sind mindestens

75% der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

7.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Dachflächen von überdachten Fahrradabstellanlagen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

7.4 Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Innerhalb der Flächen für Stellplätze St ist je 5 Stellplätze ein gebietstypischer standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt nicht für die Flächen L1 und FL innerhalb der Fläche für Stellplätze St2. Auf der Fläche L1 innerhalb der Fläche für Stellplätze St2 sind gliedernde Pflanzflächen anzulegen und mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

7.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist pro angefangener 320 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm oder ein gebietstypischer Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

7.6 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Befestigung von 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. Dies gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten.

8 Sonstige Festsetzungen

8.1 Die Linie zwischen den Punkten K1-K2-K3-K4-K5-K6-K7-K8 und die Linie zwischen den Punkten K9-K10-K11-K12-K13-K14-K15-K16-K17-K18-K19 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

8.2 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grün- und Spielfläche“ sind jeweils als begehbare und begrünte Fläche mit Kinderspielplatz anzulegen.

8.3 Die Fläche GFL ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

8.4 Die Fläche GF ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe zu belasten.

8.5 Die Fläche FL ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

8.6 Die Flächen L1 und L2 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

9 Durchführungsvertrag

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

Hinweise

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 und 7.5 wird die Verwendung der der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-56 VE beiliegenden Pflanzliste vom 11. März 2021 empfohlen.

2. Pflanzliste zum Bebauungsplan vom 11. März 2021

Laubbäume	
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Sand-Birke	*Betula pendula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*
Echte Walnuss	*Juglans regia*
Holzapfel	*Malus sylvestris*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Stieleiche	*Quercus robur*
Traubeneiche	*Quercus petraea*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*
Silber-Weide	*Salix alba*
Fahl-Weide	*Salix x rubens*
Winter-Linde	*Tilia cordata*
Flatterulme	*Ulmus laevis*
Feldulme	*Ulmus minor*
Obstbäume	*in Sorten*

Sträucher	
Gemeines Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Blutroter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Gemeine Hasel	*Corylus avellana*
Faulbaum	*Rhamnus cathartica*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Sal-Weide	*Salix capreas*
Purpur-Weide	*Salix purpurea*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Faulbaum	*Frangula alnus*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Gemeiner Schneeball	*Virburnum opulus*

Dachbegrünung - Kräuter	
Rot-Straußgras	*Agrostis capillaris*
Berglauch	*Allium montanum*
Katzenpfötchen	*Antennaria dioica*
Färber-Kamille	*Anthemis tinctoria*
Quendelblättriges Sandkraut	*Arenaria serpyllifolia*

Dachbegrünung - Kräuter	
Glattes Brillenschötchen	*Biscutella laevigata*
Acker Hornkraut	*Cerastium arvense*
Rundblättrige Glockenblume	*Campanula rotundifolia*
Rauhe Nelke	*Dianthus armeria*
Reiherschnabel	*Erodium cicutarium*
Hungerblümchen	*Erophila verna*
Zypressen-Wolfsmilch	*Euphorbia cyparissias*
Kleines Mädesüß	*Filipendula vulgaris*
Walderdbeere	*Fragaria vesca*
Ruprechtskraut	*Geranium robertianum*
Echte Kugelblume	*Globularia punctata*
Sonnenröschen	*Helianthemum nummularium*
Kleines Habichtskraut	*Hieracium pilosella*
Berg-Sandglöckchen	*Jasione montana*
Sandmohn	*Papaver argemone*
Felsennelke	*Petrorhagia saxifraga*
Silber-Fingerkraut	*Potentilla argentea*
Große Braunelle	*Prunella grandiflora*
Scharfer Mauerpfeffer	*Sedum acre*
Weißer Mauerpfeffer	*Sedum album*
Felsen-Fetthenne	*Sedum rupestre*
Milder Mauerpfeffer	*Sedum sexangulare*
Kaukasus-Fetthenne	*Sedum spurium*
Leimkraut	*Silene spec.*
Gewöhnlicher Thymian	*Thymus spec*
Hasen.Klee	*Trifolium arvense*
Großer Ehrenpreis	*Veronica teucrium*

Dachbegrünung - Gräser	
Zittergras	*Briza media*
Blaugrüne Segge	*Carex flacca*
Silbergras	*Corynephorus canescens*
Draht-Schmiele	*Deschampsia flexuosa*
Rauhblatt-Schwingel	*Festuca brevipila*
Schwingel	*Festuca spec.*
Feld-Hainsimse	*Luzula campestris*
Platthalm-Rispengras	*Poa compressa*

In die Begrünung der Dachflächen der Fahrradabstellanlagen ist jeweils die Art Gemeiner Hornklee (Lotus corniculata) mit einzubringen.